

**PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN RUMAH SERTA IJARAH
MUNTAHIYAH BITTAMLIK DI BANK
RAKYAT INDONESIA SYARIAH
CABANG MAKASSAR**



SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Alauddin Makassar

Oleh:

MUH. ASHAR

NIM: 10900109042

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ALAUDDIN
MAKASSAR
2013**

**PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN RUMAH SERTA IJARAH
MUNTAHIYAH BITTAMLIK DI BANK
RAKYAT INDONESIA SYARIAH
CABANG MAKASSAR**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Alauddin Makassar*

Oleh:

MUH. ASHAR

NIM: 10900109042

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ALAUDDIN
MAKASSAR
2013**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusun yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penyusun sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikasi, tiruan, plagiasi, atau dibuatkan oleh orang lain, sebagian dan seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Makassar, 29 Juli 2013
Penyusun,

MUH. ASHAR
NIM : 10900109042

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulisan skripsi saudara **MUH. ASHAR**, Nim: **10900109042**, Mahasiswa Program Studi Strata Satu (S1) Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul **“Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Serta Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar”**, memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke sidang munaqashah.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk dipergunakan dan diproses selanjutnya.

Makassar, 29 Juli 2013

Pembimbing I

Pembimbing II

DR. H. Muslimin Kara, S.Ag., M.Ag
NIP. 19710402 200003 1 002

Saiful, S.E., M.SA.,Akt
NIP. 19750421 200901 1 003

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **“Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah pada Pembiayaan Rumah serta Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar”**, yang disusun oleh **Muh. Ashar**, NIM: **10900109042**, mahasiswa Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diselenggarakan hari Jumat, 2 Agustus 2013 M bertepatan dengan 23 Ramadhan 1434 H, dinyatakan telah dapat menerima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi, Jurusan Akuntansi, dengan beberapa perbaikan.

Makassar, 06 Dzulqaidah 1434 H
Rabu, 11 September 2013 M

DEWAN PENGUJI



Ketua Majelis : Prof. Dr. H. Ambo Asse., M.Ag (.....)

Sekretaris : DR. Amiruddin., M.El (.....)

Pembimbing I : DR. H. Muslimin Kara., M.Ag (.....)

Pembimbing II : Saiful, SE., M.Si. Akt (.....)

Munaqisy I : Jamaluddin Majid, SE., M.Si (.....)

Munaqisy II : Rika Dwi Ayu Parmitasari, SE., M. Comm (.....)

Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Prof. Dr. H. Ambo Asse., M.Ag
Nip : 19581022 198703 1 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu' alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah penulis panjatkan hanya kepada Allah (SubhanahuWata'ala) yang telah memberikan kesehatan, kesabaran, kekuatan, rahmat dan inayahnya serta ilmu pengetahuan yang Kau limpahkan. Atas perkenan-Mu jualah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat serta salam “Allahumma Sholli Ala Sayyidina Muhammad Waala Ali Sayyidina Muhammad” juga penulis sampaikan kepada junjungan kitaNabi Muhammad SAW beserta sahabat-sahabatnya.

Skripsi dengan judul **“Perlakuan Akuntansi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Rumah serta *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar”** penulis hadirkan sebagai salah satu prasyarat untuk menyelesaikan studi S1 dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Islam NegeriAlauddin Makassar.

Selama penyusunan skripsi ini, tidak dapat lepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan baik material maupun spiritual dari berbagai pihak, oleh karena itu perkenankanlah penulis menghanturkan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ayahanda Bahtiar Rahim S.sos dan Ibunda Hj. Ernawati yang telah melahirkan saya dan membimbing selama ini atas segala doa dan pengorbanannya baik secara materi maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
2. Bapak Prof. Dr. H. Ambo Asse., M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar.
3. Bapak Jamaluddin Majid, S.E., M.Si., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, serta Bapak Wahyuddin Abdullah, S.E., M.Si., Akt, selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi.
4. Bapak Dr. H. Muslimin Kara, S.Ag., M.Ag., sebagai dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, saran yang berguna selama proses penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Saiful, SE., M.SA.,Akt., Selaku dosen pembimbing II yang juga telah memberikan pengarahan, bimbingan, saran yang berguna selama proses penyelesaian skripsi ini.
6. Segenap dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar yang telah memberikan bekal dan ilmu pengetahuan yang bermanfaat.
7. Bapak pimpinan dan karyawan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan membantu selama proses penelitian.
8. Keluarga tercinta, kakak Irfan, Trisnawati SE, Irwandi, dan adik Syahrir yang selalu memberikan motivasi dan semangat akan terselesaikannya skripsi ini.

9. Kerabat dekatku Muh. Albar, Syarif Syahrir Malle, A. Aswar, Ari Amri, Syahrul, Amir Hamzah, Aziz Ali Imran, Fitriani Kolona, Nurlaila Hasmi, Nur Khadijah Yunianti, Titin Ismoyosari, Amriani dan teman-teman Jurusan Akuntansi Angkatan 2009 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang turut memberikan bantuan dan pengertian secara tulus dan telah berkorban banyak baik materi maupun berupa moril sehingga skripsi ini bisa terselesaikan.
10. Teman-teman di Pesanteren Taqwa Makassar, Takdir, Salman Arauf, Supriadi, Sulaiman, Sulkifli, Azis Suruga, Azhari, Sabir, Ust. Hasan Azis yang telah memberikan dukungan dan bantuan sehingga skripsi ini bisa terselesaikan.
11. Orang yang kusayangi dan kucintai Mutmainnah Lukman, A.md. Keb yang telah setia memberi semangat dan mendampingi selama penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan skripsi ini.

Wassalamu' alaikumWr. Wb

Makassar, 29 Juli 2013

M U H . A S H A R
NIM. 10900109042

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
ABSTRAK	xiii
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan	10
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Bank Syariah	12
1. Asas, Tujuan dan Fungsi Perbankan Syariah	13
2. Prinsip Operasional Bank Syariah	15
B. Pembiayaan Rumah Syariah.....	17
C. Perbedaan KPR dengan Pembiayaan Rumah Syariah	19
D. Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i>	20
1. Dasar Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i>	21
2. Karakteristik Akad <i>Murabahah</i>	22
3. Skema Alur Pembiayaan dengan Akad <i>Murabahah</i>	25
4. Margin <i>Murabahah</i>	26
5. Perlakuan Akuntansi Akad <i>Murabahah</i> PSAK 102.	29
E. Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT)	36
1. Landasan Syariah Akad IMBT	37

	2. Karakteristik Akad IMBT	38
	3. Skema Alur Pembiayaan dengan Akad IMBT	40
	4. Perlakuan Akuntansi Akad IMBT (PSAK 107)	41
	F. Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i> dengan Sistem <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i>	47
	G. Penelitian Terdahulu	51
	H. Rerangka Pikir	53
BAB III	: METODE PENELITIAN	
	A. Jenis Penelitian	54
	B. Subjek penelitian	54
	C. Jenis dan Sumber Data.....	55
	D. Metode Pengumpulan Data.....	55
	E. Metode Analisis	56
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Perusahaan	57
	1. Sejarah Singkat BRI Syariah	57
	2. Visi dan Misi BRI Syariah	59
	B. Hasil dan Pembahasan	59
	1. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah BRI Syariah Cabang Makassar.....	59
	2. Skema Penerapan Akad <i>Murabahah</i> untuk Pembiayaan Rumah	61
	3. Perlakuan Akuntansi Akad <i>Murabahah</i> untuk Pembiayaan Rumah	62
	4. Akad IMBT untuk Produk Kepemilikan Rumah	77
	5. Perlakuan Akuntansi Akad IMBT untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dari Segi Tinjauan Teoritis	78
	6. Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i> dengan Sistem <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> IMBT	93
BAB V	: PENUTUP	
	A. Kesimpulan	95
	B. Keterbatasan dan Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Perhitungan Keuntungan Transaksi <i>Murabahah</i>	33
Tabel 3.1 : Informan Penelitian	54



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Alur Transaksi Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i>	26
Gambar 2.2 : Alur Transaksi Pembiayaan Akad IMBT.....	40
Gambar 2.3 : Rerangka Pikir Penelitian.....	53
Gambar 4.1 : Skema Penerapan Akad <i>Murabahah</i>	61



ABSTRAK

Nama : MUH. ASHAR
Nim : 10900109042
Judul : PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN RUMAH SERTA *IJARAH MUNTAAHIYAH BITTAMLIK* DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG MAKASSAR

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlakuan akuntansi akad *mur bahah* pada pemberian pembiayaan kepemilikan rumah serta *ijarah muntahiyah bittamlik* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar. Informasi dan data dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung kepada pimpinan dan manajer marketing serta karyawan dari Bank Rakyat Indonesia Syariah. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan meliputi Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), PSAK 102 dan PSAK 107 yang berhubungan dengan pembiayaan *mur bahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dan dibuktikan lewat dokumentasi yang dikumpulkan kemudian disusun dan kemudian digambarkan alur serta proses dari pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah* secara praktek dilapangan. Setelah itu, penelitian kemudian dilanjutkan pada pengungkapan perlakuan akuntansi pada kasus yang sama namun menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) yang diteliti dengan menggunakan tinjauan teoritis.

Hasil pengujian membuktikan bahwa pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *mur bahah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar telah sesuai dengan PSAK 102. Perhitungan margin atas pembiayaan ini menggunakan perhitungan margin *efektif*, dimana porsi angsuran pokok akan kecil diawal pembayaran angsuran dan nilai marginnya akan besar diawal pembayaran angsuran. Selain itu akad *ijarah muntahiyah bittamlik* diharapkan dapat diterapkan dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah agar nasabah dapat diberikan kemudahan dalam proses angsuran dan begitupun dengan akad *mur bahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik* agar dapat dijadikan sebagai inovasi baru pemberian pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Rumah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

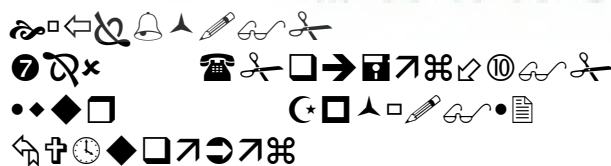
Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer maupun sekunder. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Lembaga perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yakni bagian muamalah sebagai bagian yang mengatur hubungan sesama manusia. Oleh karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, maka lembaga perbankan inipun menjadi wajib untuk diadakan. Lembaga pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank, selain fungsi menghimpun dana dari masyarakat. Fungsi inilah yang disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary functions*)

Kita telah membuktikan bahwa perkembangan perbankan syariah yang pesat baru terjadi setelah diberlakukannya UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dengan berlakunya UU No. 10 Tahun 1998 tersebut telah memberikan dasar hukum yang lebih kokoh dan peluang yang lebih besar dalam pengembangan bank syariah di Indonesia. Undang - Undang tersebut diharapkan dapat mendorong pengembangan

jaringan kantor bank syariah yang dapat lebih menjangkau masyarakat yang membutuhkan di seluruh Indonesia.¹

Menurut Haris dalam Atik, pada prinsipnya bank syariah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrument intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang *surplus dana* (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk peminjaman dana) sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syariah.²

Sudah cukup lama umat Islam Indonesia, dan belahan dunia lainnya, menginginkan untuk dapat diterapkan dalam segala aspek kehidupan dan dalam transaksi antar umat yang didasarkan pada aturan-aturan syariah. Keinginan ini didasari oleh kesadaran untuk menerapkan Islam secara utuh dalam segala aspek kehidupan, sebagaimana dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat (208) sebagai berikut:³



¹Dian Ediana Rae, *Arah Perkembangan Hukum Perbankan Syariah*, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan Vol.6 No.1 April. (Deputi Direktur Direktorat Internasional Bank Indonesia:2008), h. 7.

²Atik Emilia Sula. *Reformulasi Akad Pembiayaan Murabahah dengan Sistem Musyarakah Sebagai Inovasi Produk Perbankan Syariah*. Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto. (Madura:2010), h. 4.

³Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Al-Mizan Publishing House. *Al Baqarah ayat 208*, (Bandung:2011)



Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, masuklah kamu ke dalam Islam secara *kaffah* (*keseluruhan*), dan janganlah kamu turut langkah-langkah syaitan. Sesungguhnya syaitan itu musuh yang nyata bagimu”

Ayat ini dengan tegas mengingatkan kepada umat Islam untuk melaksanakan Islam secara *kaffah* bukan secara *parsial*, Islam tidak hanya diwujudkan dalam bentuk *ritualisme* ibadah semata, dan dimarginalkan dari dunia politik, ekonomi, perbankan, asuransi, pasar modal, pembiayaan proyek, transaksi ekspor-impor dan lain-lain, apabila hal ini terjadi, maka umat Islam telah menjauhkan Islam dari kehidupannya. Berhubungan dengan hal tersebut Muhammad Safi’I Antonio (2001) menyatakan bahwa: ⁴

“Sangat disayangkan, dewasa ini masih banyak kalangan yang melihat bahwa Islam tidak berurusan dengan bank dan pasar uang, karena yang pertama adalah dunia putih sementara yang kedua adalah dunia hitam, penuh tipu daya dan kelicikan”.

Mengingat setiap transaksi yang dilakukan dalam perbankan dibuat dengan akta perjanjian, dimana penggunaan akta perjanjian pada pembiayaan dan pemberian jaminan fidusia pada bank syariah tidak diatur secara jelas. Bentuk pembiayaan yang biasanya menggunakan lembaga jaminan fidusia adalah pembiayaan *mur bahah* (pembiayaan dengan prinsip jual beli), hal ini

⁴Muhammad Syafi’I Antoni. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Press. Penerbit Tazkia Cendekia. (Jakarta:2001), h. 8.

tidak terdapat dalam bank konvensional, sehingga masih banyak lagi perbedaan-perbedaan lainnya antara bank syariah dengan bank konvensional.⁵

Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dapat dilakukan dengan berbagai akad, seperti akad jual-beli (*mur bahah*), jual-beli dengan pesanan khusus (*istishna*), sewa-beli (*ijarah muntahiyah bittamlik*), dan penyertaan sewa (*musyarakah muntanaqisah*). Pada setiap akad memiliki karakteristik masing-masing yang menggambarkan kelebihan dan kekurangannya. Pada akad *mur bahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* khususnya, tentu memiliki tata cara dan keunikan masing-masing dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah.

Salah satu pembiayaan yang mendapat respon positif dari masyarakat sejak lahirnya bank syariah sampai sekarang adalah pembiayaan *mur bahah* yang juga banyak dioperasionalkan oleh bank perkreditan rakyat syariah.⁶

Akad *mur bahah* yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, di mana si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada si pembeli atas kesepakatan bersama. Transaksi dengan akad *mur bahah* ini dapat dilaksanakan dengan berbagai cara yaitu, dapat berbentuk tunai setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari.

⁵Andhy Lesmana. *Pemberian Jaminan Fidusia Dengan Akta Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pembiayaan Mur bahah Pada Perbankan Syariah Khususnya di Bank Danamon Syariah*. Universitas Diponegoro Semarang. (Semarang:2010), h. 17

⁶Dyah Otharina Susanti. *Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Mur bahah Dengan Sistem Bai'u Salam*. Risalah Hukum Fakultas Hukum Unmul. (Jember:2012), h. 98

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, menurut Haikal dalam Atik pembiayaan *mur bahah* memegang peranan penting yang memberikan porsi terbesar dalam penyaluran dana. Hal ini dapat terjadi karena beberapa hal, diantaranya adalah karena *mur bahah* adalah pembiayaan investasi jangka pendek, kemudian jika dibandingkan dengan sistem *Profit And Loss Sharing* (PLS), pembiayaan *mur bahah* cukup memudahkan. Kemudian *mark up* yang ada didalam pembiayaan *mur bahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga dapat memastikan bahwa bank syariah memperoleh keuntungan yang sebanding dengan bank yang berbasis bunga yang menjadi pesaing dari bank-bank syariah. Akan tetapi pembiayaan *mur bahah* ini justru menimbulkan permasalahan baru, karena pada akhirnya menimbulkan salah persepsi di kalangan masyarakat bahwa pembiayaan *mur bahah* yang ada di perbankan syariah sangat mirip dengan sistem pinjaman kredit bank konvensional yang menghitung bunganya secara *fixed/flatrate*, terutama karena adanya faktor *mark-up* yang menggunakan suku bunga sebagai patokan, atau *benchmark* sehingga perbankan syariah bisa bersaing dengan bank-bank konvensional yang berbasis bunga.⁷

Adapun salah satu produk pembiayaan bank syariah adalah *ijarah*. Pemberian kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) yang pada prakteknya masih jarang digunakan, merupakan pembiayaan yang menggunakan akad sewa-beli dimana nasabah menyewa barang atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi

⁷Atik Emilia Sula, *op. cit.*, h. 11.

pengalihan hak kepemilikan rumah. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual beli.

Pada zaman pra Islam sebenarnya telah ada bentuk perdagangan yang sekarang dikembangkan dalam dunia bisnis moderen. Bentuk-bentuk itu misalnya Al-Musyarakah (*Joint Venture*), Al-Ba'iu Takjiri (*Vendture Capital*), Al-Ijarah(*Leasing*), Al-Takaful (*Insurance*), Al-Ba'iu Bithaman Ajil (*Instalmet Sale*), Keridit PemilikanBarang (*Al-Mur bahah*), dan pinjaman dengan tambahan bunga (*Riba*).⁸ Maksudnya bahwa pada zaman sebelum Islam sudah banyak bentuk-bentuk perdagangan yang telah berjalan seperti saat sekarang ini namun masyarakat pada saat itu belum mengenal bentuk-bentuk perdagangan tersebut.

Bank Syariah menyewakan rumah, restoran, dan apartemen sebagai objek akad kepada pelanggan dengan menggunakan skim *ijarah muntahiyah bittamlik*. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan milik harta cuma pemanfaatan harta, tetapi pada akhir tempoh masa sewa, bank boleh menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada pelanggan. Model transaksi seperti ini, dalam perbankan syariah dikenali dengan *ijarah wal iqtina* atau *ijarah muntahiyah bittamlik*, konsep ini merupakan gabungan antara sewa menyewa (*ijarah*) dengan jual beli. Dalam akad ini berlaku pemindahan hak milik barang, dengan dua cara yaitu *ijarah* dengan janji akan menjual pada

⁸Didik Hijrianto. *Pelaksanaan Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*. Universitas Diponegoro. (Semarang:2010), h. 18-19.

akhir menjual masa sewa dan *ijarah* dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa.⁹

Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lainnya dalam melayani produk pembiayaan, mayoritas masih terfokus pada produk-produk *mur bahah* (prinsip jual beli). Pembiayaan *ijarah* memiliki kesamaan dengan pembiayaan *mur bahah* karena termasuk dalam katagori *natural certainty contracts* dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan antara *ijarah* dan *mur bahah* terletak pada objek transaksi yang diperjualbelikan yaitu dalam pembiayaan *mur bahah* yang menjadi objek transaksi adalah barang, seperti tanah, rumah, mobil dan sebagainya, sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skim *ijarah*, bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa.¹⁰

Keunikan dalam perjanjian transaksi yang dimiliki oleh kedua akad ini mempengaruhi perlakuan akuntansinya masing-masing. Mulai dari pengakuan, pengukuran, pencatatan dan pelaporannya. Standar akuntansi 102 tentang akuntansi *mur bahah* menjadi acuan dari penerapan pelakuan akuntansi menggunakan akad *mur bahah*. Sedangkan, standar akuntansi 107 tentang akuntansi *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) menjadi acuan dari penerapan perlakuan akuntansi menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Didalam standar akuntansi sudah diterangkan mengenai berbagai

⁹ Iskandar Ibrahim, dkk. *Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Produk Baiti Jannati di Bank Muamalat Indonesia*. UKM-Bangi. (Malaysia:2011), h. 2.

¹⁰ Lina Marlina. *Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Berbasis Dinar*, 2010. h. 2.

transaksi yang harus diakui seperti, pada saat penerimaan uang muka nasabah untuk akad *mur bahah*, pengukuran aset yang diperoleh, pengukuran piutang dan dendanya, pengukuran harga sewa untuk akad *ijarah muntahiyah bittamlik*, pencatatan tiap transaksinya, peyajian laporannya, dan pengungkapan lainnya.¹¹

B. Rumusan Masalah

Mengingat perbankan syariah sekarang ini masih banyak kalangan masyarakat belum mengenal seperti apa produk-produk yang ditawarkan dan seberapa pentingnya produk *mur bahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* terhadap nasabah dan pihak perbankan, maka adapun rumusan masalah yang muncul adalah:

1. Bagaimanakah perlakuan akuntansi atas pemberian pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *mur bahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*?
2. Bagaimana kesesuaian penggabungan antara konsep perjanjian pembiayaan *mur bahah* dengan konsep perjanjian pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik*?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana cara penerapan perlakuan akuntansi dalam pemberian pembiayaan rumah dengan akad *mur bahah* dan

¹¹ Nur Adlia Nawir. Skripsi. *Akuntansi Atas Pembiayaan Rumah Berdasarkan Prinsip Mur bahah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Suatu Tinjauan Praktis dan Teoritis*. Universitas Hasanuddin. (Makassar:2011), h. 4-5.

bagaimana perlakuan akuntansi dengan *mur bahah* menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.

2. Untuk menguji kesesuaian penggabungan antara konsep perjanjian pembiayaan *mur bahah* dengan konsep perjanjian pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik*.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Teori

- a) Penelitian ini ditujukan sebagai sarana untuk mengembangkan pengetahuan dan teori yang diperoleh di perguruan tinggi guna disajikan sebagai bahan studi ilmiah dalam rangka penelitian lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan perbankan syariah.
- b) Memberikan kontribusi pengembangan dan pengayaan kurikulum hukum bisnis (ekonomi Islam) khususnya mengenai perbankan syariah.

2. Bagi Praktek

Bagi praktisi perbankan penelitian ini diharapkan mampu mengupayakan rumusan atau model kontrak yang seimbang antara bank dan nasabah sesuai dengan prinsip syariah dan sebagai sumber informasi bagi lembaga-lembaga terkait tentang metode penerapan kredit pembiayaan rumah dengan akad *mur bahah* dari segi perlakuan akuntansinya dan bagaimana penerapan perlakuan akuntansi untuk pembiayaan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.

3. Kontribusi Kebijakan

Setelah melakukan penelitian ini diharapkan dalam pembuatan kebijakan perbankan dengan akad *mur bahah* dari tinjauan praktis berdasarkan PSAK 102 tentang *mur bahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* dari tinjauan teoritis berdasarkan PSAK 107 tentang *ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik* serta fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai salah satu pedoman operasional bank syariah.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN. Bab pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi. Bab ini adalah gambaran awal dari apa yang akan dilakukan peneliti.

BAB II : TELAAH PUSTAKA. Bab telaah pustaka membahas mengenai teori-teori yang melandasi penelitian ini dan menjadi dasar acuan teori yang digunakan dalam analisis penelitian ini. Selain itu, bab ini juga menjelaskan hasil penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Dengan landasan teori dan penelitian terdahulu, maka dapat dibuat kerangka pemikiran dan juga menjadi dasar untuk pengembangan penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN. Bab metode penelitian menjelaskan jenis penelitian, subjek penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL. Bab hasil dan pembahasan menjelaskan deskripsi objek penelitian. Bab ini juga menjelaskan gambaran umum perusahaan dan hasil dari penelitian ini. Bab ini juga memberikan keterbatasan penelitian.

BAB V : PENUTUP. Bab penutup berisi kesimpulan penelitian yang didapat dari pembahasan Bab IV. Dengan diperolehnya kesimpulan dalam penelitian ini, maka bab ini juga memberikan saran untuk penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Bank Syariah

Pengertian Bank Islam (*Islamic Bank*) secara umum adalah bank yang pengoperasiannya mendasarkan pada prinsip syariah Islam. Istilah-istilah lain yang digunakan untuk menyebut entitas bank Islam selain bank Islam itu sendiri yaitu bank tanpa bunga (*Interest-Free Bank*), bank tanpa riba (*Lariba Bank*) dan bank syariah (*Sharia Bank*). Indonesia secara teknis yuridis menyebut bank Islam dengan mempergunakan istilah “Bank Syariah”, atau yang secara lengkap disebut “Bank Berdasarkan Prinsip Syariah”.¹²

Bank adalah bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, yang selanjutnya disebut BPRS, adalah bank pembiayaan rakyat syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan beberapa yaitu berupa:¹³

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.

¹²Abdul Ghofur Anshori. *Sejarah Perkembangan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia dan Implikasinya bagi Praktik Perbankan Nasional*. Jurnal Ekonomi Islam Vol.11 No.2. (Desember:2008), h. 161.

¹³Peraturan Bank Indonesia Nomor:13/13/PBI/2011. *Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*. Gubernur Bank Indonesia. (Jakarta:2011),h. 3.

- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mur bahah, salam*, dan *istishna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

1. Asas, Tujuan dan Fungsi Perbankan Syariah

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 Fungsi Perbankan Syariah adalah:

- a) Bank syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- b) Bank syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi social dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkan kepada organisasi pengelola zakat.

- c) Bank syariah dan UUS dapat menjamin dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nashir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
- d) Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bank syariah mempunyai fungsi yang berbeda dengan bank konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan karakteristik bank syariah. Di antara fungsi bank syariah itu sendiri ada fungsi manajer investasi dan fungsi investor. Penjelasan keduanya akan dipaparkan berikut ini:

- a) Sebagai Manajer Investasi

Salah satu fungsi bank syariah yang sangat penting adalah sebagai manajer investasi. Bank syariah merupakan manajer investasi dari pemilik dana (*shahibul maal*) dari dana yang dihimpun yang disebut deposit atau penabung. Karena besar kecilnya bagi hasil yang diterima pemilik dana sangat tergantung pada pendapatan yang diterima oleh bank syariah dalam mengelola dana *mudharabah*. Fungsi ini dapat dilihat pada segi penghimpun dana bank syariah dalam menghimpun dana, khususnya dan *mudharabah*, bertindak sebagai manajer investasi dalam arti dana tersebut harus dapat disalurkan pada penyaluran yang produktif, sehingga dana yang dihimpun tersebut harus dapat menghasilkan yang hasilnya akan dibagikan dengan pemilik dana (*shahibul maal*).

b) Sebagai Investor

Dalam penyaluran dana baik prinsip bagi hasil (*mudharabah*), penyertaan (*musyarakah*), prinsip Sewa (*ijarah*) maupun prinsip jual beli (*mur bahah, salam, dan istishna'*) bank syariah sebagai investor sebagai pemilik dana. Dana ini disalurkan pada sektor-sektor produktif dan mempunyai resiko yang sangat minim. Keahlian serta profesionalisme sangat diperlukan dalam menangani penyaluran dana ini. Penerimaan pendapatan dan kualitas aktiva produktif menjadi yang sangat baik menjadi tujuan yang penting dalam penyaluran dana, karena pendapatan yang diterima dalam penyaluran dana ini akan dibagikan kepada pemilik dana atau deposan.

Jadi, dalam menjalankan usahanya perbankan syariah berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian, dengan meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, serta memiliki fungsi intermediasi dan sosial yang menjadi berbeda dengan bank konvensional.

2. Prinsip Operasional Bank Syariah

Secara garis besar, hubungan ekonomi berdasarkan syariah Islam tersebut ditentukan oleh hubungan akad yang terdiri dari lima konsep dasar akad.¹⁴

¹⁴Dwi Yuni IL,. 2008. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Profit Margin Pada Produk Pembiayaan Mur bahah*. Revisi Proposal Universitas Muhammadiyah Malang(Malang:2008), h. 8-10.

- a. Prinsip Simpanan Murni (*al-Wadi'ah*). Merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank Islam untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang kelebihan dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk *al-Wadi'ah*.
- b. Bagi Hasil (*Syirkah*). Sistem ini adalah suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana.
- c. Prinsip Jual-Beli (*at-Tijarah*). Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, di mana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank yang melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (*margin*).
- d. Prinsip Sewa (*al-Ijarah*). Prinsip ini secara garis besar terbagi menjadi dua jenis: (1) *Ijarah*, sewa murni, seperti halnya penyewaan traktor dan alat-alat produksi lainnya (*operating lease*). (2) *Baiat takjiri* atau *ijarah at muntahiyah bittamlik* merupakan penggabungan sewa dan beli, di mana si penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa (*financial lease*).
- e. Prinsip Jasa (*al-Ajr walumullah*). Prinsip ini meliputi seluruh layanan non pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini antara lain bank garansi, kliring, inkaso, jasa

transfer, dll. Secara syariah prinsip ini didasarkan pada konsep *al ajr walumullah*.

Bank Islam berdasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut :

- a) Larangan bunga
- b) Mengutamakan dan memperomosikan perdagangan dan jual beli
- c) Keadilan dan persaudaraan

Keadilan dalam Islam memiliki implikasi sebagai berikut :

- a) Keadilan sosial
- b) Keadilan ekonomi
- c) Keadilan distribusi pendapatan
- d) Kebersamaan dan tolong menolong
- e) Saling mendorong untuk meningkatkan prestasi

B. Pembiayaan Rumah Syariah

Pembiayaan rumah syariah merupakan salah satu produk andalan bagi perbankan syariah. Pembiayaan rumah syariah merupakan pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan nasabahnya agar dapat memiliki rumah yang diidamkan. Dalam perbankan konvensional pembiayaan rumah disebut dengan kredit pemilikan rumah (KPR). Namun, KPR bank konvensional dengan pembiayaan rumah di bank syariah tentu memiliki perbedaan.

KPR sendiri merupakan, “ kredit untuk membiayai properti. Objek KPR tersebut menjadi objek yang dibeli, dibiayai oleh bank, dan jaminan untuk mengamankan kredit tersebut. Tujuan kredit ini membeli properti sengan

tujuan konsumsi.” Dari pengertian ini, terlihat persamaan antara kredit dan pembiayaan, namun keduanya memiliki arti yang berbeda dalam fungsi penggunaannya oleh orang yang menerima dana¹⁵. Menurut Gozali “kredit di bank konvensional identik dengan meminjamkan uang dan mengambil keuntungan dengan cara membungakan uang yang dipinjam tersebut. Oleh karena itu, bank syariah tidak menggunakan istilah ‘kredit’ melainkan istilah ‘pembiayaan’. Bank syariah meniadakan transaksi ini dan mengubahnya menjadi pembiayaan, dimana bank tidak meminjamkan uang tetapi membiayai keperluan nasabah.”¹⁶

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan transaksi uang antara bank dengan nasabah, dimana hal tersebut dilarang dalam ajaran syariat Islam. Sesuai dengan syariat Islam, transaksi uang memiliki indikasi merugikan bagi nasabah sendiri, alasannya karena transaksi uang tersebut merupakan transaksi dimana nasabah diberikan pinjaman sejumlah uang ditambah bunga untuk memenuhi keinginannya tanpa ada pemantauan lebih lanjut dari bank sendiri tentang kegunaan uang tersebut. Sebaliknya, pembiayaan pada bank syariah tidak mengandung transaksi uang.

Hal tersebut dibuktikan dengan praktek bank syariah yang tidak memberikan sejumlah uang kepada nasabahnya, tetapi memberikan pembiayaan terhadap apa yang dibutuhkan nasabahnya dibawah pemantauan

¹⁵Agung Herutomo. *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*. PT Elex Media Komputindo, (Jakarta:2010), h. 93.

¹⁶Ahmad Gozali, *Serba-serbi Kredit Syariah “Jangan Ada Bunga Diantara Kita”*. PT Elex Media Komputindo.(Jakarta:2005), h. 18.

perkembangan oleh bank atas pembiayaan yang telah diberikan demi menjaga hak dan keadilan diantara bank dengan nasabah.

C. Perbedaan KPR dengan Pembiayaan Rumah Syariah

Produk KPR biasa di bank konvensional dengan pembiayaan rumah syariah di bank syariah memiliki perbedaan diantara keduanya. Salah satu perbedaan yang paling mendasar diantara keduanya adalah perbedaan akad. “berbeda akad tentunya berbeda pula konsekuensinya antara KPR konvensional dan pembiayaan rumah dari bank syariah. Pada KPR konvensional, transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen, dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil pokok utang dan ditambah dengan bunga selama jangka waktu tertentu.

Kebanyakan KPR konvensional memiliki suku bunga yang mengambang (*floating rate*), bukan suku bunga tetap (*fixed rate*), biasanya hanya untuk beberapa tahun pertama saja, selanjutnya dapat berubah setidaknya setahun sekali. Jika di tengah jalan suku bunga bank ternyata naik, biasanya bank juga akan menaikkan suku bunga KPR. Otomatis cicilan yang harus dibayarkan juga akan naik sesuai dengan kenaikan suku bunga tersebut. Sementara itu, dalam akad jual beli pada bank syariah, harga sudah ditetapkan pada awal dan tidak dapat diubah-ubah ditengah jalan. Demikian juga jika akadnya adalah sewa menyewa, harganya sudah ditetapkan diawal.”¹⁷

¹⁷*Ibid. h. 33*

D. Pembiayaan Akad *Mur bahah*

Pembiayaan *mur bahah* merupakan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam bentuk penyediaan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah yang pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran. Karakteristik pembiayaan *mur bahah* yang dilakukan oleh perbankan syariah adalah sebagai berikut :¹⁸

1. Akad yang digunakan dalam pembiayaan *mur bahah* adalah akad jual beli. Implikasinya dari penggunaan akad jual beli mengharuskan adanya penjual, pembeli dan barang yang diperjualbelikan. Penjual dalam hal ini adalah bank adapun kewajiban bank syariah selaku penjual, menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada nasabah. Sedangkan nasabah berkewajiban membayar harga barang tersebut.
2. Keuntungan dalam pembiayaan *mur bahah* berbentuk margin penjualan yang sudah termasuk harga jual. Keuntungan (ribh) tersebut sewajarnya dapat dinegosiasikan antara pihak yang melakukan transaksi, yaitu bank syariah dengan nasabah. Kelemahan praktek *mur bahah* saat ini, belum berjalannya daya tawar yang seharusnya dimiliki oleh nasabah. Sehingga posisi nasabah sering kali “agak terpaksa” untuk menerima harga yang ditawarkan oleh pihak bank

¹⁸Fatchur Rochman, Landasan Teori, diakses pada 2 Desember 2012, dari [http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/136213-T%2028125-Analisis%20pengukuran Tinjauan%20literatur.pdf](http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/136213-T%2028125-Analisis%20pengukuran%20Tinjauan%20literatur.pdf). 17

syariah. Hal ini berbeda dengan praktek kredit konvensional yang keuntungannya didasarkan pada tingkat suku bunga. Nasabah yang mendapatkan kredit dari bank konvensional dibebani kewajiban membayar cicilan beserta bunga pinjaman sekaligus.

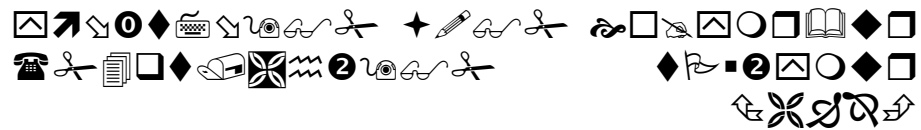
3. Pembayaran harga barang dilakukan secara tidak tunai. Artinya, nasabah membayar harga barang tersebut dengan cara angsuran atau cicilan. Dalam hal ini, nasabah berhutang kepada pihak bank syariah, karena belum melunasi kewajiban membayar harga barang yang ditransaksikan. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah sesuai dengan PBI No 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

1. Dasar Hukum Pembiayaan *Mur bahah*

Setiap pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah tentunya mempunyai suatu dasar yang kuat untuk dapat melaksanakan hal tersebut. Pada umumnya dasar yang digunakan berasal dari surat-surat dalam kitab suci dan Fatwa MUI yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional. Dasar hukum pelaksanaan *mur bahah* dalam sumber utama hukum Islam adalah sebagai berikut:¹⁹

¹⁹Claudia, FH. Pembiayaan *Mur bahah*, diakses pada 2 Desember 2012, dari <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/131164-T%2027438-Pembiayaan%20murabahan-Analisis.pdf>. h. 24.

a. QS. Al-Baqarah (2):275



Terjemahan:

“Dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.”

b. HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah (Dari Abu SA'id al-Khudri bahwa Rasullulah SAW. bersabda, *“Sesungguhnya jual-beli itu harus dilakukan suka sama suka”*).

2. Karakteristik Akad *Mur bahah*

Sesuai PSAK 102 tentang *mur bahah* (jual-beli), *mur bahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *mur bahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Mur bahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *mur bahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset *mur bahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *mur bahah* pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual akan mengurangi nilai akad.²⁰

Jenis *mur bahah* diatas terbagi karena adanya berbagai macam bentuk transaksi yang bisa digunakan dalam menerapkan akad ini. Dengan akad *mur bahah* berdasarkan pesanan, maka penjual dalam hal ini bank

²⁰Muhammad Rifqi. *Akuntansi Keuangan Syariah Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*.P3EI FE UII.(Yogyakarta:2008), h. 166-167.

harus melakukan pengadaan barang sendiri tanpa pesanan yang sesuai dengan keinginan nasabahnya sendiri, artinya bank hanya menyediakan barang tanpa arahan langsung dari nasabah atau ia membeli hanya berdasarkan keinginan sendiri untuk mengadakan persediaan saja. Sedangkan, jika dalam bentuk pesanan, bank akan lebih terarah sesuai dengan pesanan nasabahnya sendiri. Namun, kekurangan dari pesanan mengikat ini, apabila penurunan nilai terhadap aset yang telah dibeli terjadi sebelum diserahkan kepada pembeli, maka akan ditanggung oleh penjual.²¹

Dalam PSAK 102 juga disebut bahwa, pembayaran *mur bahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan pada pembeli tetapi pembayaran dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Akad *mur bahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *mur bahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan, harga yang disepakati dalam *mur bahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *mur bahah* maka potongan itu merupakan hak pembeli. Sedangkan diskon yang diterima setelah akad *mur bahah* disepakati maka sesuai dengan yang diatur dalam akad, dan jika tidak diatur dalam akad maka potongan tersebut adalah

²¹ Nur Adlia Nawir, *op. cit.*, h. 18-19.

hak penjual. Diskon yang terkait dengan pembelian barang antara lain meliputi:

- a. Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
- b. Diskon biaya asuransi dari perusahaan dalam rangka pembelian barang;
- c. Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang”.²²

Karakteristik lainnya dalam PSAK 102 disebutkan bahwa “penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *mur bahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari pembeli. Penjual dapat meminta uang muka pada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *mur bahah* jika akad *mur bahah* disepakati. Jika akad *mur bahah* batal, uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian sesuai dengan kesepakatan. Jika uang muka itu lebih dari kerugian maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.”²³

Hal yang terakhir yang ditemukan dalam PSAK 102 mengenai karakteristik *mur bahah* ini yaitu, “jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *mur bahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, penjual berhak menggunakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau

²²Muhammad Rifqi *op. cit.*, h. 167.

²³*Ibid.* h. 167-168.

belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntuhkan sebagai dana kebajikan. Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan *mur bahah*:

- a. Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
- b. Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati.

Sedangkan, penjual boleh memberikan potongan dari total piutang *mur bahah* yang belum dilunasi jika pembeli:

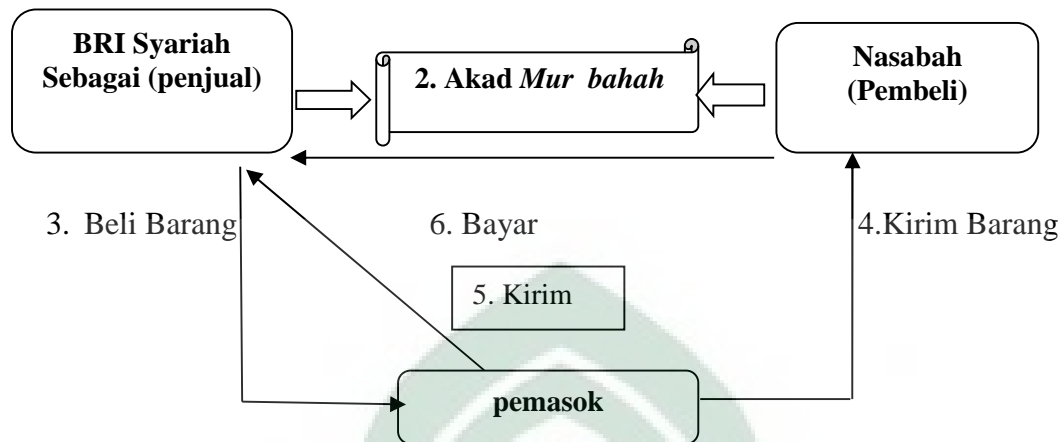
- a. Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau
- b. Mengalami penurunan kemampuan pembayaran”.²⁴

3. Skema Alur Pembiayaan Dengan Akad *Mur bahah* (Jual-Beli)

Alur pembiayaan akad *mur bahah* memiliki beberapa unsur didalamnya, yaitu bank syariah sebagai penjual, nasabah sebagai pembeli, pemasok sebagai rekan kerja sama bank untuk mendapatkan barang yang diinginkan oleh nasabah, serta akad *mur bahah* sendiri dan beberapa dokumen yang digunakan untuk pelaporan antara bank dan pemasokannya atas barang yang dibelinya.

Secara umum, aplikasi pembiayaan *mur bahah* dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut :²⁵

²⁴*Ibid.* h. 16.



Gambar 2.1.
Alur Pembiayaan *Mur bahah*

Alur transaksi *mur bahah* (jual-beli) dilakukan sebagai berikut:

“*Pertama*, dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran perbulan; *Kedua*, bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang nasabah. Apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad *mur bahah*. Isi akad *mur bahah* setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun *mur bahah* dipenuhi dalam transaksi jual-beli yang dilakukan; *Ketiga*, setelah akad disepakati pada *mur bahah* dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada pemasok. Akan tetapi, pada *mur bahah* tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada pemasok dalam *mur bahah* dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian barang tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank; *keempat*, barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantar oleh pemasok kepada nasabah pembeli; *Kelima*, setelah menerima barang, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati.”

4. Margin *Mur bahah*

Bank syariah dalam menjalankan operasionalnya dalam hal melakukan transaksi dengan akad *mur bahah* merupakan suatu usaha untuk

²⁵Rizal Yaya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, Salemba Empat. (Jakarta: 2009), h. 185.

mendapatkan keuntungan. Pada dasarnya bank syariah menjalankan operasional perusahaannya bukan hanya menjalankan jasa titipan (*wadiah*) dan jasa-jasa lainnya demi kesejahteraan dan saling tolong-menolong. Bank syariah juga menjalankan kegiatan bisnis yang sesuai dengan syariat Islam, yaitu kegiatan bisnis yang memberikan keuntungan sesuai dengan syariat Islam yang memperhitungkan beberapa hal, mulai dari awal transaksi yang harus diyakini tidak ada unsur-unsur haram dari pandangan Islam sampai dari keadilan yang dirasakan pihak nasabah sendiri.²⁶

Berikut rumus penentuan margin flat, efektif, annuitas menurut Ismail.²⁷

1. *Flat Rate*

“*Flat rate* merupakan metode pembebanan suku bunga kredit rata setiap kali angsuran, atau total angsuran pokok maupun angsuran bunga sama setiap kali angsuran atau setiap bulan. Perhitungan angsuran per bulan dalam metode *flat rate* dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$A = \frac{M + (M \times i \times t)}{N} \quad \text{Keterangan:}$$

A = Angsuran per bulan

M = Jumlah kredit

i = Bunga per tahun

t = Jangka waktu kredit (dalam tahun)

N = Jangka waktu kredit (dalam bulan)

²⁶Nur Adlia Nawir. *Ibid.*, h. 22-23

²⁷Drs. Ismail, MBA, Ak. *Akuntansi Bank Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*. Kencana Prenada Media Group. (Jakarta:2010), h. 194-198.

2. *Annuity*

Annuity atau anuitas merupakan perhitungan bunga dengan mengalikan persentase bunga dikalikan dengan saldo akhir pinjaman secara tahunan dibagi menjadi 12 bulan. Dalam metode *Annuity* ini, total angsuran per tahun akan sama, sementara pokok angsuran dan angsuran bunga akan berubah. Angsuran pokok akan meningkat setiap tahun dan angsuran bunga akan menurun karena bunga dihitung dari saldo akhir kredit. Besarnya angsuran dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$A = \frac{M \times i}{1 - (1 + i)^{-n}} \quad \text{Keterangan:}$$

$$Ab = \frac{A}{12}$$

A = total angsuran per tahun

M = jumlah kredit

i = bunga per tahun

T = jangka waktu kredit

Ab = total angsuran per bulan

3. *Effective Rate*

Effective Rate merupakan beban bunga efektif yang ditanggung oleh debitur. Perhitungan bunga efektif berasal dari persentase bunga dikalikan saldo akhir pinjaman setelah dikurangi angsuran pokok. Perhitungan angsuran pokok per bulan berasal dari jumlah angsuran total dikurangi dengan angsuran bunga. Dalam metode *Effektif Rate*, total angsuran akan sama setiap bulan, akan tetapi angsuran pokok akan

meningkat dan angsuran bunga akan menurun. Jumlah angsuran per bulan dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$A = \frac{M \times i}{1 - (1+i)^{-n}} \quad \text{Keterangan :}$$

Angsuran Marjin = $i \times M$ A = Total angsuran per tahun
 M = Jumlah kredit
 i = Bunga per bulan
 t = Jangka waktu kredit (dalam bulan)".

5. Perlakuan Akuntansi Akad *Mur bahah* Sesuai dengan PSAK 102 Tentang Akad *Mur bahah*

Perlakuan akuntansi merupakan cara dari proses akuntansi dilakukan dimulai dari proses identifikasi, pengukuran, pencatatan, hingga pelaporan atas kegiatan keuangan perusahaan. Pada dasarnya proses akuntansi keuangan biasa dengan akuntansi syariah memiliki kesamaan, karena akuntansi syariah juga berkiblat dari akuntansi keuangan biasa. Hanya saja terdapat beberapa tambahan yang dipergunakan proses akuntansi syariah karena terdapat beberapa prinsip-prinsip syariat Islam yang menuntut adanya penambahan cara perlakuan akuntansinya.²⁸

Standar akuntansi yang digunakan pada beberapa akad atau skim transaksi syariah juga terbagi-bagi. Pada transaksi dengan akad *mur bahah* mengacu pada PSAK 102 tentang akuntansi *mur bahah*. Didalam PSAK 102 ini menjelaskan tentang perlakuan akuntansi atas *mur bahah* seperti,

²⁸Nur Adlia Nawir. *op. cit.*, h. 27

pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapannya. Berikut pencatatan akuntansi dengan akad *mur bahah*:²⁹

A. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

I. Akuntansi Untuk Penjual

1. Pada saat perolehan, aset *mur bahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
2. Pengukuran aset *mur bahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
 - (a) Jika *mur bahah* pesanan mengikat, maka:
 - (i) Dinilai sebesar biaya perolehan; dan
 - (ii) Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset:
 - (b) Jika *mur bahah* tanpa pesanan atau *mur bahah* pesanan tidak mengikat, maka:
 - (i) Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah; dan
 - (ii) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

²⁹PSAK 102, *Ikatan Akuntansi Indonesia*, (Revisi:2007)

3. Diskon pembelian aset *mur bahah* diakui sebagai:
 - (a) Pengurang biaya perolehan aset *mur bahah*, jika terjadi sebelum akad *mur bahah*;
 - (b) Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *mur bahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli;
 - (c) Tambahan keuntungan *mur bahah*, jika terjadi setelah akad *mur bahah* dan sesuai akad menjadi hak penjual; atau
 - (d) Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad *mur bahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad.
4. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon pembelian akan tereliminasi pada saat:
 - (a) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian; atau
 - (b) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
5. Pada saat akad *mur bahah*, piutang *mur bahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *mur bahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *mur bahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
6. Keuntungan *mur bahah* diakui:
 - (a) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun; atau

(b) Selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun. Metode-metode berikut ini digunakan, dan dipilih yang paling sesuai dengan karakteristik risiko dan upaya transaksi *mur bahah*-nya:

- (i) Keuntungan diakui saat penyerahan aset *mur bahah*. Metode ini terapan untuk *mur bahah* tangguh dimana risiko penagihan kas dari piutang *mur bahah* dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
- (ii) Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *mur bahah*. Metode ini terapan untuk transaksi *mur bahah* tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga.
- (iii) Keuntungan diakui saat seluruh piutang *mur bahah* berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi *mur bahah* tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktek, metode ini jarang dipakai, karena transaksi *mur bahah* tangguh mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.

7. Pengakuan keuntungan, dalam paragraf 23 (b) (ii), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset *mur bahah*.
8. Berikut ini contoh perhitungan keuntungan secara proporsional untuk suatu transaksi *mur bahah* dengan biaya perolehan aset (pokok) Rp 800,00 dan keuntungan Rp 200,00; serta pembayaran dilakukan secara angsuran selama 3 tahun, dimana jumlah angsuran, pokok dan keuntungan yang diakui setiap tahun adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1
Contoh Perhitungan Keuntungan

Tahun	Angsuran (Rp)	Pokok (Rp)	Keuntungan (Rp)
1	500,00	400,00	100,00
2	300,00	240,00	60,00
3	200,00	160,00	40,00

9. Potongan pelunasan piutang *mur bahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *mur bahah*.
10. Pemberian potongan pelunasan piutang *mur bahah* dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
- (a) Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang *mur bahah* dan keuntungan *mur bahah*; atau

- (b) Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.

11. Potongan angsuran *mur bahah* diakui sebagai berikut:

- (a) Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *mur bahah*;
- (b) Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.

12. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.

13. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:

- (a) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima;
- (b) Jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok);
- (c) Jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

II. Akuntansi untuk Pembeli Akhir

- a) Hutang yang timbul dari transaksi *mur bahah* tangguh diakui sebagai hutang *mur bahah* sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan).

- b) Aset yang diperoleh melalui transaksi *mur bahah* diakui sebesar biaya perolehan *mur bahah* tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban *mur bahah* tangguhan.
- c) Beban *mur bahah* tangguhan diamortisasi secara proporsional dengan porsi hutang *mur bahah*.
- d) Diskon pembelian yang diterima setelah akad *mur bahah*, potongan pelunasan dan potongan hutang *mur bahah* diakui sebagai pengurang beban *mur bahah* tangguhan.
- e) Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban sesuai dengan akad diakui sebagai kerugian.
- f) Potongan uang muka akibat pembeli akhir batal membeli barang diakui sebagai kerugian.

B. PENYAJIAN

1. Piutang *mur bahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *mur bahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
2. Margin *mur bahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *mur bahah*.
3. Beban *mur bahaht* angguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) hutang *mur bahah*.

C. PENGUNGKAPAN

1. Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *mur bahah*, tetapi tidak terbatas pada:
 - (a) Harga perolehan aset *mur bahah*;
 - (b) Janji pemesanan dalam *mur bahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan
 - (c) Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.
2. Pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *mur bahah*, tetapi tidak terbatas pada:
 - a) Nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi *mur bahah*;
 - b) Jangka waktu *mur bahah* tangguh.
 - c) Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

E. Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Ijarah muntahiyah bittamlik adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.³⁰

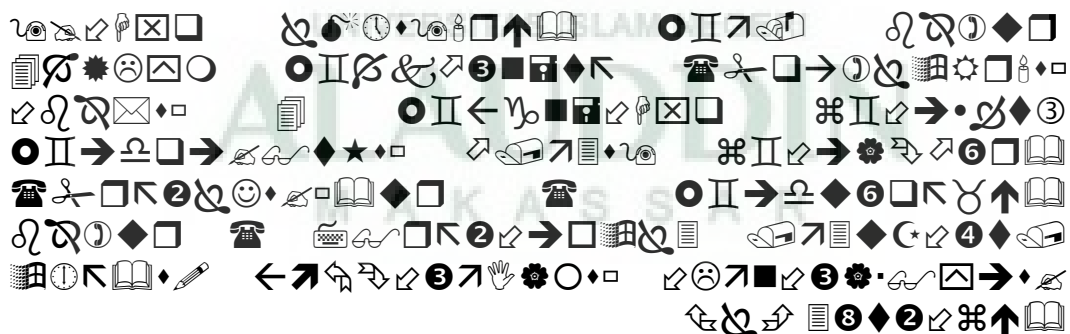
³⁰Peraturan Bank Indonesia Nomor:13/13/PBI/2011. *Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*. Gubernur Bank Indonesia. (Jakarta:2011), h. 4-5

Ijarah muntahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. Perpindahan hak milik ini dapat dilakukan dengan cara hibah, penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa, penjualan pada akhir sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, serta penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad (PSAK No. 59; 59.13). Objek sewa yang ditransaksikan dalam akad *ijarah* antara lain meliputi barang konsumsi, properti, peralatan, alat-alat transportasi, dan alat-alat berat.

1. Landasan Syariah Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Landasan *ijarah* disebutkan secara terang dalam Al-Qur'an dan Hadis.

Dalam Surah At Thalaq ayat 6 Allah juga menjelaskan:³¹



Terjemahan:

“Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang dalam keadaan hamil, maka berikanlah mereka nafkah-nya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka, dan

³¹ Yayasan Penyelenggara Al-Qur'an Al Mizan Publishing Huose QS. At Thalaq ayat 6. Cet 8. (Bandung:2011)

musyawarahlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusui (anak itu) untuknya.”(Q.S. At-Thalaq:6)

Ayat ini menjelaskan, jika seorang perempuan (isteri) menyusui anaknya, maka kewajiban bagi laki-laki (suami) yaitu memberikan nafkah hidup untuk dirinya secara sempurna, namun apabila seorang perempuan yang menyediakan jasa penyusuan anak-anak, maka harus diberikan upah yang layak dan mencukupi. Ayat ini mempunyai maksud yang sama dengan Surat Al Baqarah ayat 233, yaitu menjelaskan tentang penyewaan jasa penyusuan dan yang menyewakan jasa tersebut diharuskan membayar sewa dari jasa yang disewakan tersebut.

2. Karakteristik Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) ini dilakukan antara bank syariah dengan nasabahnya, dimana bank syariah dapat bertindak sebagai pemberi sewa maupun penyewa. Umumnya, bank syariah bertindak sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewanya. Penyewa dapat menyewa barang dengan menggunakan akad *ijarah* dan diakhir masa sewa terjadi pemindahan kepemilikan barang tersebut kepada penyewa, baik dengan jual-beli atau dihibahkan.

Akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara *ijarah* dengan jual-beli. Semakin jelas dan kuat komitmen membeli barang diawal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di

awal akad tidak begitu kuat dan jelas walaupun opsi membeli tetap terbuka, maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa *ijarah*.³²

Oleh karena itu, komponen dari pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) terbagi menjadi dua bagian yaitu komponen ‘sewa’ dan ‘beli’. Komponen sewa atau *ijarah* pada dasarnya dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik) atas suatu barang, sedangkan komponen jual-beli atau *Al-Ba'i* adalah akad jual beli dimana harga dari barang yang dijual adalah kesepakatan dari penjual dan pembeli diakhir masa akad dari sewa (*ijarah*).

”Didalam PSAK 107 paragraf 6 tentang *ijarah* menyatakan bahwa, perpindahan kepemilikan suatu aset yang diijarahkan dari pemilik kepada penyewa, dalam *ijarah muntahiyah bittamlik*, dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah secara :

- a. Hibah;
- b. Penjualan sebelum akhir masa akad;
- c. Penjualan pada akhir masa akad;
- d. Penjualan secara bertahap”.

Perpindahan objek sewa ini pada dasarnya tergantung dari kesepakatan dan kondisi pada saat diawal akad dibuat. Nasabah dan melakukan perjanjian yang tidak mengikat bahwa pada akhir masa sewa

³²Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. PT Rajagrafindo Persada. (Jakarta:2006), h. 224-225

atau biasa disebut dengan *wa'ad*, perpindahan kepemilikan barang sewaan dapat berpindah, baik secara jual-beli atau hibah, maupun tidak terjadi perpindahan kepemilikan sama sekali.

3. Skema Alur Pembiayaan Dengan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Secara umum, aplikasi pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dapat digambarkan dalam skema berikut:³³



Gambar 2.2.
Alur Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Alur transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dilakukan sebagai berikut:

“**Pertama**, nasabah mengajukan permohonan *ijarah* (sewa) dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang diberikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah. Bagi nasabah yang dianggap layak, selanjutnya diadakan perikatan (ijab-kabul) dalam bentuk penandatanganan kontrak *ijarah* atau IMBT. **Kedua**, sebagaimana difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN), bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan oleh nasabah. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencairkan barang atau jasa yang akan disewa nasabah untuk selanjutnya dibeli atau dibayar oleh bank syariah. **Ketiga**, nasabah menggunakan barang atau jasa disewakan sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Selama penggunaan objek sewa, nasabah menjaga dan menanggung biaya pemeliharaan barang yang

³³Rizal Yaya (dkk). *op. cit.*, h. 290

disewa sesuai kesepakatan. Sekiranya terjadi kerusakan bukan kesalahan dari penyewa, maka bank syariah sebagai pemberi sewa akan menanggung biaya perbaikannya. **Kelima**, pada transaksi IMBT, setelah *ijarah* selesai, bank sebagai pemilik barang melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.”

4. Perlakuan Akuntansi Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Sesuai dengan PSAK 107 Tentang *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Standar akuntansi yang digunakan pada beberapa akad atau skim transaksi syariah juga terbagi-bagi. Pada transaksi dengan akad *mur bahah* mengacu pada PSAK 107 tentang akuntansi *ijarah*. Didalam PSAK 107 ini menjelaskan tentang perlakuan akuntansi atas *mur bahah* seperti, pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapannya. Berikut pencatatan akuntansi dengan akad *mur bahah*.³⁴

A. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

I. Akuntansi Pemilik (Mu’jir)

a) Biaya perolehan

- 1) Obyek *ijarah* diakui pada saat obyek *ijarah* diperoleh sebesar biaya perolehan.
- 2) Biaya perolehan obyek *ijarah* yang berupa aset tetap mengacu ke PSAK 16: Aset Tetap dan aset tidak berwujud mengacu ke PSAK 19: Aset Tidak Berwujud.

b) Penyusutan dan amortisasi

- 1) Obyek *ijarah* disusutkan atau diamortiasi, jika berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan

³⁴PSAK 107, *Ikatan Akuntansi Indonesia* (Revisi:2009)

penyusutan atau amortisasi untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis).

- 2) Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek *ijarah*. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun di-*ijarah*-kan dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* selama 5 tahun. Dengan demikian, umur ekonomisnya adalah 5 tahun.
- 3) Pengaturan penyusutan obyek *ijarah* yang berupa aset tetap sesuai dengan PSAK 16: Aset Tetap dan amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: Aset Tidak Berwujud.

c) Pendapatan dan beban

- 1) Pendapatan sewa selama masa akad diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa.
- 2) Piutang pendapatan sewa diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan.
- 3) Pengakuan biaya perbaikan obyek *ijarah* adalah sebagai berikut:
 - (i) Biaya perbaikan tidak rutin obyek *ijarah* diakui pada saat terjadinya; dan
 - (ii) Jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek *ijarah* dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan

kepada pemilik dan diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

- 4) Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek *ijarah* yang dimaksud dalam paragraf 16 huruf (a) dan (b) ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek *ijarah*.
 - 5) Biaya perbaikan obyek *ijarah* merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.
- d) Perpindahan kepemilikan Pada saat perpindahan kepemilikan objek *ijarah* dari pemilik kepada penyewa dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* dengan cara:
- 1) Hibah, maka jumlah tercatat objek *ijarah* diakui sebagai beban;
 - 2) Penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian;
 - 3) Penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

4) Penjualan secara bertahap, maka:

- (i) Selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; dan
- (ii) Bagian objek *ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.

II. Akuntansi Penyewa (Musta'jir)

a) Beban

- 1) Beban sewa diakui selama masa akad pada saat manfaat atas aset telah diterima.
- 2) Utang sewa diukur sebesar jumlah yang harus dibayar atas manfaat yang telah diterima.
- 3) Biaya pemeliharaan obyek *ijarah* yang disepakati dalam akad menjadi tanggungan penyewa diakui sebagai beban pada saat terjadinya.
- 4) Biaya pemeliharaan obyek *ijarah*, dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* melalui penjualan obyek *ijarah* secara bertahap, akan meningkat sejalan dengan peningkatan kepemilikan obyek *ijarah*.

b) Perpindahan Kepemilikan

- 1) Pada saat perpindahan kepemilikan objek *ijarah* dari pemilik kepada penyewa dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* dengan cara:

- (i) Hibah, maka penyewa mengakui aset dan keuntungan sebesar nilai wajar objek *ijarah* yang diterima;
- (ii) Pembelian sebelum masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau pembayaran tunai yang disepakati;
- (iii) Pembelian setelah masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau pembayaran tunai yang disepakati;
- (iv) Pembelian secara bertahap, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar.

III. Jual-dan-Ijarah

- a) Transaksi jual-dan-*ijarah* harus merupakan transaksi yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*) sehingga harga jual harus dilakukan pada nilai wajar.
- b) Jika suatu entitas menjual obyek *ijarah* kepada lain dan kemudian menyewanya kembali, maka entitas tersebut mengakui keuntungan atau kerugian pada periode terjadinya penjualan dalam laporan laba rugi dan menerapkan perlakuan akuntansi penyewa.
- c) Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual dan *ijarah* tidak dapat diakui sebagai pengurang atau penambah beban *ijarah*.

IV. Ijarah-Lanjut

- a) Jika suatu entitas menyewakan lebih lanjut kepada pihak lain atas aset yang sebelumnya disewa dari pemilik, maka entitas tersebut menerapkan perlakuan akuntansi pemilik dan akuntansi penyewa dalam pernyataan ini.

- b) Jika suatu entitas menyewa obyek *ijarah* (sewa) untuk disewa-lanjutkan, maka entitas mengakui sebagai beban *ijarah* (sewa) tangguhan untuk pembayaran *ijarah* jangka panjang dan sebagai beban *ijarah* (sewa) untuk sewa jangka pendek.
- c) Perlakuan akuntansi penyewa diterapkan untuk transaksi antara entitas (sebagai penyewa) dengan pemilik dan perlakuan akuntansi pemilik diterapkan untuk transaksi antara entitas (sebagai pemilik) dengan pihak penyewa-lanjut.

B. PENYAJIAN

Pendapatan *ijarah* disajikan secara neto setelah dikurangi beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya.

C. PENGUNGKAPAN

- 1) Pemilik mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*, tetapi tidak terbatas, pada:
 - a) penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - (i) Keberadaan *wa'd* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* pengalihan kepemilikan);
 - (ii) Pembatasan-pembatasan, misalnya *ijarah-lanjut*;
 - (iii) Agunan yang digunakan (jika ada);
 - b) Nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset *ijarah*;

c) Keberadaan transaksi jual-dan-*ijarah* (jika ada).

2) Penyewa mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*, tetapi tidak terbatas, pada:

a) Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:

(i) Total pembayaran;

(ii) Keberadaan *wa'd* pemilik untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* pemilik untuk pengalihan kepemilikan);

(iii) Pembatasan-pembatasan, misalnya *ijarah-lanjut*; agunan yang digunakan (jika ada);

b) Keberadaan transaksi jual-dan-*ijarah* dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual dan - *ijarah*)

F. Pembiayaan Akad *Mur bahah* Dengan Sistem *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh 1 (satu) perusahaan pembiayaan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan perusahaan pembiayaan lain yang telah ada yang mengakibatkan aset, kewajiban, dan ekuitas dari perusahaan pembiayaan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada perusahaan pembiayaan yang menerima

penggabungan dan selanjutnya status badan hukum perusahaan pembiayaan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum.³⁵

Penggabungan kedua akad pembiayaan ini didasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 yang menyatakan LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *mur bahah*-Nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan:³⁶

a. Akad Mur bahah dihentikan dengan cara:

- i. Obyek *mur bahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar.
- ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
- iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *ijarah* atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*.
- iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.

b. LKS dan nasabah ex-Mur bahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad: Ijarah Muntahiyah Bittamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bit Al-Tamlik*;

³⁵Peraturan Menteri Keuangan Nomor/PMK.010/. Tentang Perusahaan Pembiayaan, h.3-

³⁶Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005. Tentang Konversi Akad Murabahah. (Jakarta:2005), h. 3-4

Pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) memiliki persamaan perlakuan dengan pembiayaan *mur bahah*. Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan ini (*ijarah muntahiyah bittamlik* dengan *mur bahah*) hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan *mur bahah*, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil dan sebagainya. Sedangkan yang menjadi objek transaksi *ijarah* adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja.³⁷

Dalam pelaksanaan akad terdapat perbedaan antara akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.³⁸

1. Dari segi akad, pembiayaan *mur bahah* menggunakan akad jual-beli (*al-ba'i*), sedangkan dalam pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* digunakan akad sewa menyewa yang disertai *wa'ad* (janji) dari pihak yang menyewakan untuk memindahkan kepemilikan barang disewakan kepada pihak penyewa.
2. Dari segi hubungan antara pihak yang melakukan akad, dalam pembiayaan *mur bahah* hubungan yang terjalin antara pihak bank syariah dengan pelanggan adalah hubungan antara penjual dan pembeli. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik*, hubungan yang terjalin antara

³⁷Didik Hijrianto. *op. cit.*, h. 32-33

³⁸Iskandar Ibrahim. *op. cit.*, h. 6-7

pihak bank syariah dengan pengguna adalah hubungan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

3. Dari aspek perpindahan hak milik, dalam pembiayaan *mur bahah* perpindahan kepemilikannya terjadi di awal akad. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* pelaksanaan perpindahan hak milik terjadi di akhir kontrak (akad), di mana bank syariah selaku pihak yang menyewakan berjanji untuk memindahkan kepemilikan kepada pelanggan.

Misalkan dalam contoh pembiayaan perumahan antara bank dengan nasabah, pembiayaan perumahan banyak digunakan oleh lembaga keuangan untuk membiayai pelanggan yang memerlukan rumah sebagai tempat tinggal atau bangunan lainnya. Pihak perbankan biasanya membiayai pembiayaan konsumtif ini menggunakan akad *mur bahah* atau *istishna*, karena akad-akad tersebut merupakan akad jual beli antara pihak bank dengan pengguna. Walaupun kebanyakan dari perbankan menggunakan akad *mur bahah* atau *istishna* kedua akad ini juga mempunyai kekurangan yaitu tidak boleh dalam jangka panjang. Jadi jika hanya pembiayaan *mur bahah* yang digunakan dalam pembiayaan perumahan maka nasabah dikenakan beban bayar yang besar karena model angsuran yang digunakan tidak boleh dalam jangka panjang dan menggunakan pola jual-beli. Maka untuk memberikan kemudahan beban bayar kepada nasabah yaitu dengan mengonversikan pembiayaan *mur bahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik*, dimana keunggulan dari akad ini yaitu akad yang sewa menyewa yang disertai *wa'ad* (janji) dari pihak yang

menyewakan untuk memindahkan kepemilikan barang disewakan kepada pihak penyewa dan berskala jangka panjang.

Penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada pembiayaan rumah mempunyai keunggulan atau kelebihan tersendiri daripada menggunakan akad lain, diantara kelebihan-kelebihan tersebut adalah: *Pertama*, jangka waktu lebih panjang sampai 15 tahun. *Kedua*, dalam produk syariah lebih baik, yaitu karena objek/barang belum jadi milik penyewa dan masih menjadi milik bank/yang menyewakan. *Ketiga*, harga lebih murah dari perhitungan bank. *Keempat*, lebih mudah dalam hal pembukuan (akuntansi). *Kelima*, jika nasabah belum mampu membayar cicilan hingga mencapai harga jual bank, maka bank bisa memperpanjang masa sewa. *Keenam*, jika terjadi kemacetan dalam pembayaran bank lebih mudah menjual jaminan penyewa, karena objek belum jadi milik nasabah/ yang menyewakan.³⁹

G. Penelitian Terdahulu

Atik Emilia Sula juga melakukan penelitian tentang reformulasi akad pembiayaan *mur bahah* dengan sistem *musyarakah* sebagai inovasi produk perbankan syariah. Hasil penelitiannya bahwa akad ini tidak bertentangan dengan syariah dan mampu memberikan jaminan saling ridho antara keduanya, sebab transaksi yang dilakukan adalah transaksi langsung dua pihak tanpa pihak ketiga. Adapun keuntungan menggunakan pembiayaan *mur bahah* dengan sistem *musyarakah* yaitu lebih humanis, lebih meringankan beban

³⁹Iskandar Ibrahim. *op. cit.*, h. 26-28

bayar nasabah jika dibandingkan dengan sistem margin namun tidak menghilangkan bagian keuntungan bank, dan transparansi jelas.⁴⁰

Dyah Ochtorina Susanti melakukan penelitian pada pelaksanaan perjanjian pembiayaan *mur bahah* dengan sistem *bai'u salam* pada PT BPRS daya Artha Mentari Bangil-Pasuruan. Hasilnya pembiayaan *mur bahah* dengan sistem *Bai'u Salam* telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Kesesuaian dengan prinsip hukum Islam tersebut dapat dilihat dari proses *dropping* pembiayaan yang kemudian dituangkan dalam *standart contract* yang terdiri dari subyek dan objek perjanjian, harga *plus* margin keuntungan, jaminan, akad *wakalah* (kuasa) dan mengenai berakhirnya perjanjian. Terkait dengan bentuk tanggungjawab, dapat dilihat bahwa pihak PT BPRS Daya Artha Mentari menganut konsep *liability* yang ada dalam hukum perdata.⁴¹

Pada penelitian Didik Hijrianto tentang pelaksanaan akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada bank Muamalat Indonesia cabang Mataram menghasilkan bahwa pembiayaan *ijarah* adalah pembiayaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dalam perjanjian *ijarah muntahiyah bittamlik* antara nasabah dengan bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standar, akad bernama, akad pokok dan akad bertempo.⁴²

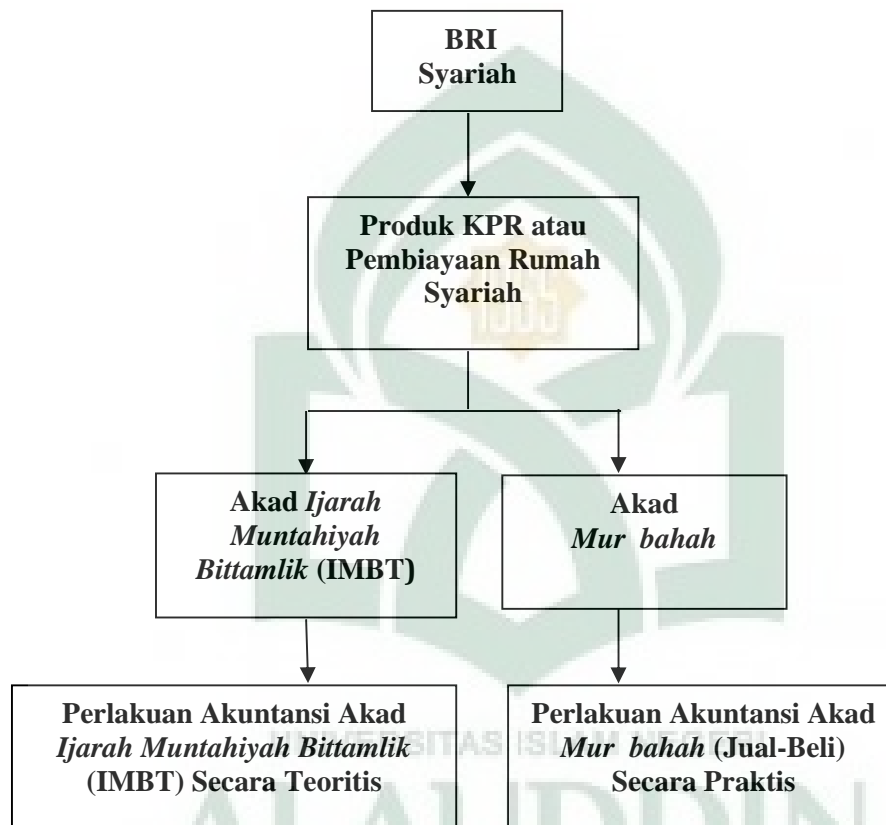
⁴⁰Atik Emilia Sula. *op. cit.*,h. 21-22.

⁴¹Dyah Ochtarina Susanti. *op. cit.*,h. 96-110

⁴²Didik Hijrianto. *op. cit.*,h. 140-141.

H. Rerangka Pikir

Adapun rerangka pikir teoritis yang dapat disusun untuk dapat memperjelas dan membantu proses analisis adalah sebagai berikut:⁴³



Gambar 2.3.
Rerangka Pikir Penelitian

⁴³Nur Adlia Nawir. *op. cit.*, h.53

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku dari orang-orang yang dapat diamati, didukung dengan studi literatur atau studi kepustakaan berdasarkan pada pendalaman kajian pustaka berupa data dan angka sehingga realitas dapat dipahami dengan baik.⁴⁴

B. Subjek dan Informan Penelitian

Dalam penelitian istilah yang digunakan untuk subjek penelitian adalah informan. Informan dalam penelitian ini yaitu manajer marketing dan staf akuntansi pada Bank Rakyat Indonesia Syariah. Penentuan informan dengan pertimbangan penelitian dilakukan hanya pada informan yang memiliki pengetahuan dan berkompeten terkait akad *murabahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 3.1
Informan Penelitian

Nama Karyawan (nama samaran)	Jabatan
Bapak Amar	Manajer Marketing
Bapak Ma'ruf	Staf Akuntansi

⁴⁴Nur Indriantoro dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Edisi Pertama Cet. Ke 2, BPFE (Yogyakarta:2002), h. 146-148.

C. Jenis dan Sumber data

Pada penelitian ini, jenis data yang digunakan bersumber pada data primer dan data sekunder:⁴⁵

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer ini diperoleh melalui wawancara.
2. Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder ini juga diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) terkait dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan perbankan syariah meliputi undang-undang, regulasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, serta Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, maupun bahan hukum sekunder berupa kitab-kitab kajian fiqh khususnya yang berhubungan dengan pembiayaan *murabahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik*.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dan dibuktikan lewat dokumentasi. Pengumpulan data dimulai dengan tahap mencatat penelitian pendahuluan yaitu melakukan studi kepustakaan dengan mempelajari buku-buku dan bacaan-bacaan lain yang berhubungan dengan pokok bahasan dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan

⁴⁵ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif* (Jakarta : Erlangga, 2009), h. 37

adalah wawancara terbuka artinya wawancara yang subjeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

E. Metode Analisis

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-kualitatif. Metode deskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan yang akan dibahas.

Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dilapangan, tujuan analisa ini untuk mendapatkan gambaran secara nyata terhadap tindakan atau standar pelaksanaan dan bentuk kontrak akad *mur bahah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* untuk pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah.⁴⁶

⁴⁶ Nur Indrianto dan Bambang Supomo, *op. cit.*, h. 148

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Singkat Bank Rakyat Indonesia Syariah

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank Rakyat Indonesia Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank Rakyat Indonesia Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT Bank Rakyat Indonesia Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT Bank Rakyat Indonesia Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank Rakyat Indonesia Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna

yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Aktivitas PT Bank Rakyat Indonesia Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, untuk melebur ke dalam PT Bank Rakyat Indonesia Syariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia Syariah.

Saat ini PT Bank Rakyat Indonesia Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank Rakyat Indonesia Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank Rakyat Indonesia Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank Rakyat Indonesia Syariah merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.⁴⁷

⁴⁷[www. BRI Syariah. co.id](http://www.BRI Syariah.co.id)

2. Visi dan Misi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah, Tbk

Bank Rakyat Indonesia Syariah yang baru saja merintis karirnya kurang lebih 5 tahun ini berkembang sangat pesat dengan produk-produk yang ditawarkan dengan pola syariah. Kesuksesan yang diraihinya perlahan-lahan di kenal oleh masyarakat. Adapun visi dari Bank Rakyat Indonesia Syariah yaitu menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Sedangkan misi dari Bank Rakyat Indonesia Syariah yaitu:

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

B. Hasil dan Pembahasan

1. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar

Produk pembiayaan rumah pada Bank Rakyat Indonesia Syariah merupakan salah satu produk unggulan dalam pemberian pembiayaan konsumtif bagi para nasabahnya. Pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Rakyat Indonesia Syariah merupakan pembiayaan rumah kepada perorangan

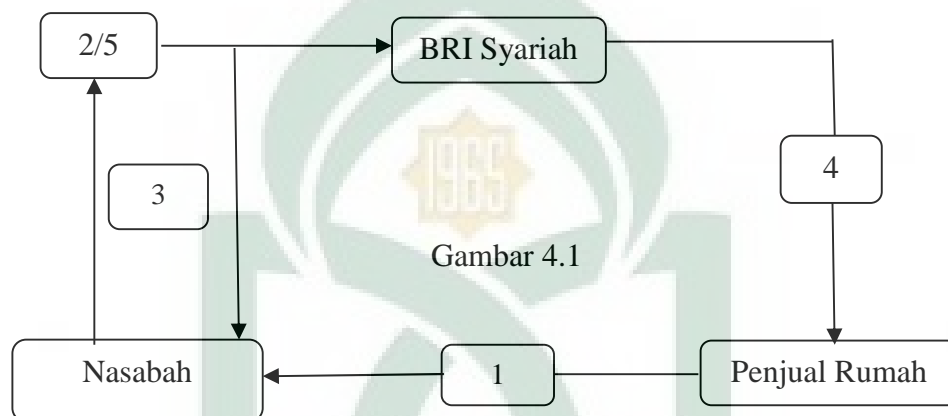
untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip *mur bahah* (jual-beli) dimana pembayarannya yaitu dengan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Khusus pada pembiayaan kepemilikan rumah, PT Bank Rakyat Indonesia Syariah menawarkan beberapa jenis bangunan atau rumah yang dapat dibiayai, diantaranya rumah *ready stock* atau dalam proses pembangunan oleh developer, rumah bekas/*second*, rumah toko (ruko) dengan syarat tertentu, rumah kantor (ruka) dengan syarat tertentu, apartemen strata title dengan syarat tertentu, tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik developer atau non developer.

Pada produk kepemilikan rumah Bank Rakyat Indonesia Syariah hanya menerapkan satu model akad yaitu akad *mur bahah* (jual-beli). Skim pembiayaan *mur bahah* (jual-beli) adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah. Keuntungan dari penggunaan akad ini yaitu harga atas angsuran yang harus dibayarkan kembali sudah tetap (*fixed margin*) sampai dengan tanggal jatuh tempo, uang muka ringan, jangka waktu maksimal 15 tahun, dan bebas penalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

2. Skema Penerapan Akad *Mur bahah* untuk Pembiayaan Rumah

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah umumnya diberlakukan atau dilaksanakan dengan tanpa pesanan. Adapun alur untuk pembiayaan kepemilikan rumah tanpa pesanan dengan menggunakan akad *mur bahah*.



Gambar 4.1

“Dari skema alur skema diatas dapat dijelaskan bahwa pada poin 1 penjual/developer menawarkan rumah kepada nasabah. Jika nasabah ingin membeli rumah, namun tidak memiliki cukup dana maka nasabah bisa mengajukan permintaan pembiayaan kepada bank yang terjadi pada poin ke 2. Bank melakukan analisis secara jelas atas permintaan pembiayaan oleh nasabah, jika sudah memenuhi kriteria atas pemberian pembiayaan kepemilikan rumah yang sudah menjadi standar di bank, maka bank dan nasabah dapat melakukan akad perjanjian *mur bahah* atas rumah tersebut yang terjadi pada poin ke 3. Kemudian, pada poin ke 4 bank melakukan pembayaran ke developer/penjual dan poin ke 5 nasabah mengangsur harga jual rumah yang diperjanjikan antara bank dan nasabah”. (Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar).

3. Perlakuan Akuntansi Akad *Mur bahah* (Jual-Beli) untuk Pembiayaan Rumah

Dari segi perlakuan akuntansi dalam akad *mur bahah* ini, PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar berpedoman pada PSAK 102 tentang akad *mur bahah* dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

Dari proses pencatatan, pengukuran dan pelaporan akan dilakukan oleh pihak bank apabila telah terjadi persetujuan akad dengan nasabah. Untuk lebih memahami perlakuan akuntansi akad *mur bahah* untuk pembiayaan kepemilikan rumah, maka penulis akan memperlihatkan sebuah contoh kasus perlakuan akuntansi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah* yang telah diterapkan di Bank Rakyat Indonesia Syariah. Berikut ini penjelasan dari bapak Ma'ruf mengenai pembiayaan rumah dengan akad *mur bahah* :

Pada tanggal 10 juni 2013, bapak Sultan datang ke Bank Rakyat Indonesia Syariah dalam rangka melakukan negosiasi untuk memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah* dalam bentuk yang sering dilakukan Bank Rakyat Indonesia Syariah untuk kepemilikan rumah yaitu dengan tanpa pesanan. Rumah yang akan dibiayai oleh bank yaitu rumah jadi. Setelah Bank Rakyat Indonesia Syariah melakukan survei tentang kelayakan pemberian pembiayaan tersebut akhirnya bank setuju dan melakukan akad dengan nasabah tersebut. Adapun informasi tentang pembiayaan yang berhubungan dengan perkiraan harga dan perhitungan sebagai berikut:

Harga Rumah	: Rp. 300.000.000,-
Uang Muka	: Rp. 60.000.000,- (20% dari harga rumah)
Pembiayaan oleh bank	: Rp. 240.000.000,-
Margin	: 13% (Margin Efektif Bank)
Harga Jual	: 360.057.276
Jangka Waktu	: 6 Tahun 8 Bulan(80 Bulan)
Biaya Administrasi	: Rp. 2.400.000
Biaya Asuransi	:Rp.2.000.000 (mengikuti umur nasabah dan jangka waktu pembayaran)
Biaya Notaris	: Rp.4.000.000 (belum termasuk pajak)

“(1) pada saat terima Maka, berikut perlakuan akuntansinya:

Pada awal terjadinya akuntansi ada beberapa kemungkinan yang terjadi, hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara bapak Ma’ruf sebagai berikut:

(1) Sebelum terima kunci, sebelum akad objek yang dibiayai/objek jual beli harus memenuhi ekspektasi baik penjual maupun pembeli, bilamana terdapat komplek pada salah satu pihak, maka proses pembiayaan tidak dapat dilanjutkan pada saat akad dan (2) harga beli yang dimasukkan dalam struktur pembiayaan adalah nilai transaksi dari penilai atau apresial BRI Syariah, sehingga adapun diskon yang diberikan oleh depeloper tidak akan berpengaruh pada harga beli dalam struktur pembiayaan.”

A. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

1. Teknis Perhitungannya

Pada penggunaan perhitungan dengan sistem efektif, terdapat dua angsuran yang harus dibayar yaitu angsuran pokok pinjaman dan angsuran bunga. Kedua angsuran tersebut akan disatukan dalam total angsuran yang

nantinya harus dibayar oleh nasabah tiap bulannya sampai jangka waktu yang telah ditentukan.

- Perhitungan jumlah angsuran per bulan

$$\begin{aligned} \text{Jumlah angsuran per bulan} &= \frac{M \times i}{1 - (1+i)^{-n}} \\ &= \frac{R. 2.000.000 \times 1,0\%}{1 - (1+1,2\%)^{-1}} \\ &= \text{Rp. 4.500.716/bulan} \end{aligned}$$

Keterangan :

M = Jumlah Kredit/pembiayaan
i = Bunga/margin per tahun
t = Jangka waktu (dalam bulan)

Nilai i atau persentase margin perbulan adalah 1,08 yang berasal dari 13%/12. Jumlah angsuran atas pembiayaan juga akan tetap sampai akhir periode, yaitu sejumlah Rp. 4.500.716. Sedangkan nilai margin tiap bulannya akan semakin menurun dan pokok angsuran akan semakin besar.

- Perhitungan Pendapatan Margin

Pengakuan pendapatan margin di Bank Rakyat Indonesia Syariah menggunakan metode efektif, yaitu margin dibulan pertama akan lebih besar dibandingkan dengan bulan kedua dan seterusnya. Dalam kasus ini Bank Rakyat Indonesia Syariah memberlakukan margin efektif kurang lebih 12% untuk kurun waktu sampai 10 tahun. Penentuan margin tergantung dari kebijakan dari bank syariah. Berikut teknis perhitungannya:

(i) Perhitungan Angsuran Margin Bulan Pertama

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran margin} &= \text{Persentase margin perbulan} \times \text{Jumlah pembiayaan} \\
 &= 1,08\% \times \text{Rp. 240.000.000,-} \\
 &= \text{Rp. 2.600.000,-}
 \end{aligned}$$

Nilai Rp. 2.600.000,- tersebut merupakan nilai angsuran margin pada bulan pertama. Nilai diatas akan tersebut akan terus berubah sesuai dengan saldo pokok piutang yang berkurang pada bulan sebelumnya, sehingga nilai angsuran margin tiap bulan angsuran akan berkurang dan mempengaruhi total angsuran yang dibayar oleh nasabah. Jumlah margin ini tetap, hanya tren pada saat pembayaran angsurannya lebih besar pada bulan awal pembayaran dan akan semakin menurun seiring berjalannya waktu angsuran hingga jatuh tempo.

- Perhitungan total angsuran pokok bulan pertama

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran pokok bulan } t &= \text{angsuran per bulan} - \text{margin bulan } t \\
 \text{Angsuran pokok bulan I} &= \text{Rp. 4.500.716} - \text{Rp. 2.600.000} \\
 &= \text{Rp. 1.900.716,-}
 \end{aligned}$$

Nilai untuk angsuran pokok di bulan pertama adalah sebesar Rp. 1.900.716. Nilai angsuran pokok diawal pembayaran lebih kecil dibandingkan bulan berikutnya. Jumlah angsuran pokok ini tetap, hanya tren pada saat pembayaran angsurannya lebih kecil pada bulan awal pembayaran dan akan semakin meningkat nilai yang harus dibayar oleh nasabah seiring berjalannya waktu angsuran hingga jatuh tempo. Porsi perbandingan antara angsuran pokok dengan margin juga harus diperhatikan, karena terkadang

bank yang menggunakan sistem ini memberikan porsi besar untuk nilai margin diawal bulan dibandingkan porsi pokoknya. Sehingga, jika nasabah ingin membayar pelunasan dipercepat angsuran pokok yang harus dilunasi masih cukup besar. Umumnya, perbandingan keduanya setidaknya 60:40 yang terdiri atas bagian angsuran pokok 60% dan 40%. Namun, pada kasus Bank Rakyat Indonesia Syariah tidak memberikan perbandingan yang khusus. Semuanya tergantung dari jumlah pembiayaan dan jangka waktunya.

- Perhitungan Pokok Piutang yang Masih Berjalan pada Bulan Pertama

$$\begin{aligned}\text{Saldo pokok piutang bulan I} &= \text{Rp. } 240.000.000 - \text{Rp. } 1.900.716 \\ &= \text{Rp. } 238.099.284,-\end{aligned}$$

Nilai pokok piutang atas pembiayaan akan semakin menurun. Cara menghitung jumlah di atas adalah jumlah pokok piutang bulan sebelumnya dikurangi dengan nilai angsuran pokok bulan pembayaran sekarang, sehingga pada saat jatuh tempo terakhir nilainya akan habis. (Tabel angsuran dapat dilihat pada lampiran).

2. Aplikasi pengakuan dan Pengukuran dalam Akuntansi

Pada proses penjurnalan ini, terbagi atas beberapa tahap penjurnalan yang harus dilakukan. Berikut tahap penjurnalannya:

a. Pengakuan Uang Muka dan Pembelian Barang (Rumah)

Pada tahap ini, Bank Rakyat Indonesia Syariah tidak melakukan pencatatan atau penjurnalan untuk mengakui uang muka. Ada dua metode yang digunakan oleh bank Bank Rakyat Indonesia Syariah untuk

mengakui uang muka (*urbun*), hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara bapak Ma'ruf sebagai berikut:

“(1) uang muka lewat bank, yaitu uang muka yang disetorkan nasabah kedalam rekening aviliasi nasabah sebelum dilakukan akad, (2) uang muka tidak lewat bank, yaitu pembuktian melalui kwitansi. Dalam struktur pembiayaan, uang muka akan menjadi pengurang dari harga beli objek dari pembiayaan”.

Pada prakteknya untuk pembelian barang, Bank Rakyat Indonesia Syariah menggunakan media *wakalah* (perwakilan), yaitu dengan memberikan surat *wakalah* (surat perwakilan) kepada nasabah untuk melakukan pembelian sendiri barang dalam hal ini adalah rumah yang mereka inginkan. Alasan dari penggunaan media *wakalah* ini karena keterbatasan waktu yang dimiliki oleh bank untuk memproses sendiri pengadaan barang, sehingga bank mengambil alternatif untuk memberikan alternatif tanggung jawab kepada nasabah sebagai pihak yang ingin membeli rumah untuk melakukan pembelian sendiri. Pembicaraan tentang uang muka ataupun hal-hal lain selain yang menyangkut dengan pembiayaan dari pihak bank adalah urusan dari nasabah dengan penjual lain. Bank Rakyat Indonesia Syariah hanya mencatat penyerahan sejumlah dana sesuai pembicaraan bank dengan nasabah mengenai jumlah pembiayaan yang dibuuhkan.

Bank Rakyat Indonesia Syariah dengan nasabah melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu dan *dropping* dana kepada penjual lain lewat rekening nasabah sebelum melakukan akad *mur bahah*. Penggunaan surat *wakalah* ini sebagai bukti bahwa bank menggunakan wewenang atas

perwakilan untuk membeli rumah oleh nasabah dan pemberian sejumlah dana yang telah disetujui diawal kesepakatan akan diberikan kepada penjual lewat perantara rekening nasabah. Dalam surat *wakalah* ini sudah disebutkan tentang ciri-ciri rumah yang diinginkan, keterangan pemberian wewenang perwakilan kepada nasabah, dan keterangan pada saat pembelian sudah terjadi rumah tersebut merupakan kepemilikan bank. Seelah melakukan pembelian, nasabah diminta untuk menyetor bukti pembelian kepada bank dan akad *mur bahah* dilakukan. Hal ini sudah sesuai dengan Fatwa MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa “jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *mur bahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Dengan kata lain, pemberian kuasa *wakalah* dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga manapun, harus dilakukan sebelum akad jual beli *mur bahah* terjadi”.

Secara perlakuan akuntansinya, kemungkinan adanya selisih antara pencatatan bank dengan nilai dari bukti pembelian dikarenakan harga beli dari rumah tersebut berbeda akibat adanya uang muka atau diskon yang mungkin diberikan pada saat transaksi antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, perlu adanya catatan pada bukti pembelian atas uang muka atau diskon yang diberikan agar lebih jelas. Bank Rakyat Indonesia Syariah mencatat beberapa jurnal untuk transaksi ini, yaitu:

- Jurnal akad *wakalah* (perwakilan) untuk pembelian barang

Piutang <i>wakalah</i>	Rp. 240.000.000	-
Rekening nasabah – Sultan	-	Rp. 240.000.000

- Jurnal pengakuan persediaan *mur bahah*

Persediaan <i>mur bahah</i>	Rp. 240.000.000	-
Piutang <i>wakalah</i>	-	Rp. 240.000.000

b. Transaksi *Mur bahah*

Bank Rakyat Indonesia Syariah sebagai pemilik awal dari rumah mengakui rumah yang di *wakalah*-kan kepada nasabah sebagai persediaan yang akan dijual oleh bank. Pada saat akad disepakati, maka bank akan mencatat pengakuan jumlah piutang, berkurangnya persediaan dan pengakuan margin sebagai margin yang ditanggihkan dengan nilai sebesar jumlah margin yang sebenarnya. Jumlah nilai tersebut akan dibagi sebesar nilai angsuran perbulannya sesuai dengan teknis perhitungan diatas.

Berdasarkan PSAK 102 paragraf 22, “piutang *mur bahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *mur bahah* ditambah keuntungan disepakati”. Oleh karena itu, pencatatan akuntansi pada saat akad *mur bahah* disepakati dan dilakukan penyerahan rumah adalah sebagai berikut:

Piutang <i>mur bahah</i>	Rp. 360.057.276*	-
Persediaan <i>mur bahah</i>	-	Rp. 240.000.000
Margin <i>mur bahah</i> yang ditanggihkan	-	Rp. 120.057.276

*Uang muka tidak diakui oleh bank, sehingga nilai piutang *mur bahah* langsung pada jumlah pembiayaan + margin.

c. Pembayaran Biaya-biaya yang Ditanggung Oleh Nasabah

Bank memberikan pembiayaan akan mengenakan beberapa jenis biaya-biaya yang harus ditanggung oleh nasabah. Biaya-biaya tersebut antara lain, biaya administrasi bank, biaya asuransi, dan biaya notaris. Berdasarkan hasil wawancara bapak Ma'ruf sebagai berikut:

“masing-masing biaya akan ditempatkan pada rekening titipan setelah dilakukan pendebitan untuk mencatat mutasi dari pendebitan biaya-biaya per used/nasabah, yang tiap bulan dilaporkan dalam bentuk *profsheet*”.

Penetapan nilai biaya-biaya tersebut berbeda pada masing-masing bank sesuai dengan kebijakan yang mereka gunakan. Biaya administrasi dalam Bank Rakyat Indonesia Syariah diberikan 1% sampai 1,1% dari pembiayaan, biaya asuransi dilihat dari umur nasabah dan jangka waktu pembayaran, dan biaya notaris ditentukan oleh notaris. Dalam kasus ini, bank mengenakan biaya administrasi sebesar Rp. 2.400.000, biaya asuransi sebesar Rp. 2.000.000 dan biaya notaris sebesar Rp. 4.000.000. Jurnal terhadap transaksi diatas adalah:

Rekening nasabah – Sultan	Rp. 8.400.000	-
Biaya administrasi bank	-	Rp. 2.400.000
Biaya asuransi	-	Rp. 2.000.000
Biaya notaries	-	Rp. 4.000.000

d. Pembayaran Angsuran dan Pengakuan Keuntungan

Pembayaran angsuran yang umumnya terjadi di Bank Rakyat Indonesia Syariah adalah pembayaran pada saat jatuh tempo dan pembayaran setelah jatuh tempo. Pembayaran angsuran dilakukan oleh nasabah setiap bulan. Hal ini disebabkan karena dana yang digunakan oleh bank atas pembiayaan adalah

dana pihak ketiga, yaitu berupa tabungan, giro, atau deposito. Dari penggunaan dana pihak ketiga ini, bank tiap bulan harus melakukan bagi hasil sesuai dengan ketentuan masing-masing atas akad yang digunakan dari dana tersebut.

- Pada saat jatuh tempo

Pada saat jatuh tempo, Bank Rakyat Indonesia Syariah melakukan pemotongan angsuran perbulan terhadap rekening nasabah sebesar Rp. 4.500.716 sebagai jumlah angsuran perbulannya, dimana dalam nilai tersebut sudah terdapat pokok piutang *mur bahah* sebesar Rp. 1.900.716 (nilai pokok angsuran di bulan pertama) dan pendapatan margin *mur bahah* sebesar Rp. 2.600.000 (nilai angsuran margin dibulan pertama). Pada bulan berikutnya dicatat dengan akun yang sama, hanya nilai pada angsuran pokok dan margin akan berbeda sesuai dengan teknis perhitungan diatas. berikut pencatatannya:

Rekening Nasabah – Sultan	Rp. 4.500.716	-
Piutang <i>mur bahah</i>	-	Rp. 1.900.716
Pendapatan margin <i>mur bahah</i>	-	Rp. 2.600.000

- Pada saat setelah jatuh tempo

Bank Rakyat Indonesia Syariah mengenakan denda kepada nasabah pada saat terjadi keterlambatan pembayaran dan bank akan mencari tahu alasan keterlambatan pembayaran angsuran. Apabila terjadi kesengajaan dari nasabah untuk menunda pembayaran maka Bank Rakyat Indonesia Syariah akan mengenakan denda dan dana denda tersebut diakui sebagai dana kebajikan sesuai dengan PSAK 102 paragraf 29 “denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan”.

Disinilah perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional. Dimana jika keterlambatan membayar terjadi di bank konvensional, maka pihak bank tidak ingin tahu apapun alasan nasabahnya dan melakukan penagihan secepatnya. Adapun jurnal yang dicatat oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah jika terdapat denda dan denda yang harus dibayar misalnya Rp. 500,- per hari dan dialokasikan ke akun dana kebajikan.

Rekening nasabah – Sultan	Rp. 500,-	-
Rekening dana kebajikan	-	Rp. 500

Pada kondisi pembayaran setelah jatuh tempo, Bank Rakyat Indonesia Syariah dapat mengakui secara akrual pendapatan margin *mur bahah*-nya pada saat jatuh tempo dan pendapatan marginnya. Pembayaran dapat dilakukan secara *autodebet* rekening nasabah jika nasabah sudah mengisi sejumlah dana ke rekeningnya dengan asumsi rekening nasabah tidak memiliki cukup dana untuk pembayaran angsuran.

Nilai atas pembayaran angsuran atas piutang *mur bahah* jatuh tempo terdiri dari nilai piutang *mur bahah* merupakan nilai piutang bersih (sudah dikurangi margin *mur bahah* yang ditangguhkan). Maka berikut pencatatannya pada saat jatuh tempo dibulan pertama:

Piutang <i>mur bahah</i> jatuh tempo	Rp. 4.500.716	-
Piutang <i>mur bahah</i>	-	Rp. 4.500.716
Margin <i>mur bahah</i> yang ditangguhkan	Rp. 2.600.000	-
Pendapatan margin <i>mur bahah</i> - akrual	-	Rp. 2.600.000

Jurnal pada saat pembayaran, akun piutang *mur bahah* jatuh tempo dikreditkan dan pendapatan margin *mur bahah* – akrual

didebetkan untuk mengakui pembayaran kas nasabah lewat akun rekening nasabah dan mengakui pendapatan margin *mur bahah* secara tunai.

Pencatatannya disajikan sebagai berikut:

Rekening nasabah – Sultan	Rp. 4.500.716	-
Piutang <i>mur bahah</i> jatuh tempo	-	Rp. 4.500.716
Pendapatan margin <i>mur bahah</i> – akrual	Rp. 2.600.000	-
Pendapatan margin <i>mur bahah</i>	-	Rp. 2.600.000

e. Percepatan Pelunasan

Nasabah diperbolehkan untuk melakukan percepatan pelunasan atas angsuran pengembalian pembiayaan kepemilikan rumahnya. Umumnya, praktek ini memang sering dilakukan oleh nasabah apalagi dalam bentuk pembiayaan jangka panjang. Percepatan pelunasan ini dapat menguntungkan dari sisi bank maupun nasabah, karena dengan pelunasan dini bank tidak perlu lagi melakukan pengawasan atas pembayaran angsuran dan nasabah pun lebih cepat menyelesaikan angsurannya serta hanya membayar sebesar nilai piutang pokoknya saja dan umumnya bank memberikan potongan atas pelunasan jika dalam penilaian bank nasabah tersebut tidak mengikuti seluruh prosedur yang ditentukan bank selama proses pembiayaan.

Lain halnya dengan praktek percepatan pelunasan di Bank Rakyat Indonesia Syariah, percepatan pelunasan dilakukan dengan cara melunasi sisa pokok angsuran ditambah total angsuran margin. Misalnya dalam kasus sebelumnya, bapak Sultan ingin melakukan percepatan pelunasan pada bulan ke 18 dimana sisa pokok bulan tersebut sebesar Rp. 204.729.836. Artinya, pada saat di bulan ke 18 tersebut pak Sultan cukup membayar sisa piutang

mur bahah sebesar Rp. 204.729.836 ditambah total margin selama 62 bulan terakhir. sebesar Rp. 78.815.269. (lihat tabel pembayaran angsuran di lampiran). Berikut pencatatannya:

Rekening Nasabah-Sultan	Rp. 204.729.836	-
Margin <i>mur bahah</i> yang ditangguhkan	-	Rp. 78.815.269
Piutang <i>mur bahah</i>	Rp. 204.729.836	-
Pendapatan margin <i>mur bahah</i>	-	Rp. 78.815.269*

*jumlah sisa margin selama 62 bulan angsuran terakhir. Pada tabel angsuran, yaitu pada nilai angsuran margin di bulan 18-80.

B. PENYAJIAN

Umumnya laporan keuangan bank syariah terbagi atas 9 macam laporan yang terdiri atas neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, laporan perubahan ekuitas, laporan perubahan dana investasi terikat, laporan rekonsiliasi pendapatan dan bagi hasil, laporan sumber dan penggunaan dana zakat, dan catatan atas laporan keuangan. Pada transaksi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah* ini, laporan keuangan yang terpengaruh atas penjurnalan akun-akun yang menjadi bagian dari laporan tersebut adalah neraca, laporan laba rugi, dan laporan distribusi bagi hasil.

Penyajian transaksi *mur bahah* dalam laporan keuangan tergantung dari rekening atau jurnal yang digunakan dalam transaksi tersebut. Pada contoh kasus Bank Rakyat Indonesia Syariah di atas, akun-akun yang terpengaruh adalah:

1. Rekening Nasabah

Pada pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah*, jurnal rekening nasabah terpengaruh pada transaksi ini.

Pada saat Bank Rakyat Indonesia Syariah melakukan proses *autodebet* atas pembayaran angsuran nasabah, akun rekening nasabah akan berkurang. Rekening yang nasabah miliki di bank yang bersangkutan dapat berupa rekening tabungan atau rekening giro. Akun rekening nasabah disajikan dalam pos neraca bagian kewajiban.

Akun rekening nasabah juga masuk dalam laporan distribusi bagi hasil, dimana dana yang digunakan dari pembiayaan dengan akad *mur bahah* ini dari dana pihak ketiga baik dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito.

2. Piutang *Mur bahah* dan Margin *Mur bahah* yang ditangguhkan

Jurnal piutang *mur bahah* merupakan salah satu bagian dalam pos neraca bagian aset. Nilai dari piutang *mur bahah* sendiri terdiri dari jumlah piutang *mur bahah* yang belum jatuh tempo ditambah piutang *mur bahah* jatuh tempo kurang margin *mur bahah* yang ditangguhkan. Hal ini sesuai dengan PSAK 102 paragraf 38 yang menyatakan “margin *mur bahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *mur bahah*”. Pada prakteknya di Bank Rakyat Indonesia Syariah mencatat margin *mur bahah* di dalam neraca. Hasilnya merupakan piutang bersih yang diakui oleh bank.

3. Persediaan *Mur bahah*

Akun persediaan *mur bahah* termasuk dalam pos neraca bagian aset. Bank Rakyat Indonesia Syariah tetap menulisnya di dalam pos neraca walaupun sebenarnya persediaan *mur bahah* ini bernilai nol.

Hal tersebut disebabkan pada saat persediaan diakui oleh bank, perpindahan kepemilikan atas persediaan tersebut segera dilakukan sehingga nilainya kembali nol.

4. Pendapatan Margin *Mur bahah*

Akun pendapatan margin *mur bahah* dilaporkan dalam pos laba rugi. Pendapatan margin *mur bahah* ini adalah pendapatan atas angsuran margin atas transaksi *mur bahah* yang diakui oleh perusahaan. Pendapatan margin *mur bahah* ini masuk dalam kelompok pendapatan dari penyaluran dana dari pihak ketiga bukan bank, dimana pendapatan margin ini berasal dari angsuran atas pembiayaan dengan akad *mur bahah*. Contoh pos-pos akun dalam laporan keuangan dapat dilihat dalam lampiran II.

C. PENGUNGKAPAN

Hal-hal yang diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan (Calk) terkait mengenai beberapa hal sebagai berikut:

1. Harga perolehan aset *mur bahah*

Dalam ilustrasi diatas harga perolehan rumah sebanyak Rp. 300.000.000, dan uang muka nasabah sebanyak 20% dari harga rumah atau sebesar Rp. 60.000.000 sehingga pembiayaan yang diberikan oleh bank sebesar Rp. 240.000.000. Maka harga perolehan yang diakui dan dicatat oleh bank sebesar Rp. 240.000.000 sebagai persediaan *mur bahah*.

2. Janji pemesanan dalam *mur bahah* berdasarkan pemesanan sebagai kewajiban atau bukan

Pada prakteknya pemesanan atau pembelian barang di Bank Rakyat Indonesia Syariah menggunakan media *wakalah* yaitu dengan memberikan surat *wakalah* kepada nasabah untuk melakukan pembelian sendiri barang, dalam hal ini adalah rumah. Bank mencatat penyerahan sejumlah dana sesuai pembicaraan bank dengan nasabah mengenai jumlah pembiayaan yang dibutuhkan dengan melakukan penjurnalan piutang *wakalah* ke rekening nasabah.

4. Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) untuk Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) merupakan akad perjanjian antara nasabah dengan bank untuk kepemilikan suatu barang dengan skema sewa-beli atau sewa-pindah kepemilikan. Namun dalam kasus untuk akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) ini, Bank Rakyat Indonesia Syariah untuk saat ini masih belum menggunakan akad ini untuk produk pembiayaan rumah.

Pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad IMBT ini hampir sama dengan akad *mur bahah* dengan pola jual-belinya. Perbedaan keduanya terletak pada proses perpindahan kepemilikannya, dimana akad IMBT harus melalui masa sewa terlebih dahulu sebelum perpindahan kepemilikan terjadi sedangkan *mur bahah* perpindahan langsung terjadi pada saat akad jual beli sudah dilakukan.

Akad IMBT untuk pembiayaan rumah masih jarang dilakukan atau di aplikasikan pada bank syariah di Indonesia karena berbagai alasan tertentu.

Begitupun dengan Bank Rakyat Indonesia Syariah untuk saat ini belum mengaplikasikan akad IMBT untuk kepemilikan rumah dengan alasan karena adanya sistem yang belum dimiliki oleh pada Bank Rakyat Indonesia Syariah.

Berikut kutipan dari hasil wawancara bapak Amar sebagai berikut:

“untuk saat ini kami belum mengaplikasikan akad IMBT untuk pemberian pembiayaan kepemilikan rumah karena adanya sistem yang belum mengakomodir dan SOP (sistem operasional perusahaan) masih dalam proses untuk tahap penerapannya”.

Dari kutipan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akad IMBT ini masih memiliki kendala dalam penerapannya di lapangan bagi Bank Rakyat Indonesia Syariah. Untuk kedepannya Bank Rakyat Indonesia Syariah mempunyai rencana untuk menerapkan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dalam pemberian kepemilikan rumah jika sistem sudah mengakomodir.

5. Perlakuan Akuntansi Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dari Segi Tinjauan Teoritis

Untuk pemberian pembiayaan rumah, akad IMBT ini terbilang cukup unik. Tidak jauh berbeda dengan akad *murabahah* dalam sistem jual belinya. Akad IMBT menggunakan pola sewa diawal lalu diakhiri dengan perpindahan kepemilikan sehingga penggunaan akad terjadi dua kali.

Akad IMBT merupakan penggabungan dari dua akad yaitu akad sewa dan akad jual beli. Dari segi teori akad IMBT ini memberikan keluasaan kepada si penyewa untuk mengambil keputusan diakhir masa sewa atas keinginannya memiliki atau tidak rumah yang disewa tersebut karena diawal akad penyewa hanya ber-*wa'ad* yaitu janji yang tidak mengikat kepada pemberi sewa atas

keinginan memiliki diakhir masa sewa nanti. Oleh karena itu, hal tersebut sangat berpengaruh pada perlakuan akuntansinya.

Pada awal akad IMBT, *ijarah* atau sewa atas rumah terlebih dahulu dilakukan. Pencatatan, pengukuran, dan pelaporannya terlebih dahulu dilakukan dengan pola *ijarah*. Setelah sewa menyewa selesai, maka perlakuan akuntansi untuk perpindahan kepemilikan atas rumah bisa dilakukan. Akad perpindahannya terjadi menjadi berbagai macam alternatif pencatatan sesuai dengan kondisi yang ada, yaitu dapat dilakukan dengan pola jual beli atau hibah. Untuk memperjelas perlakuan akuntansinya, berikut contoh kasus dengan akad IMBT. Berikut contohnya:

Pada tanggal 10 juni 2013, bapak Sultan datang ke bank syariah dalam rangka melakukan negosiasi untuk memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Rumah yang akan dibiayai oleh bank yaitu rumah jadi yang ditawarkan oleh penjual kepada pembeli langsung. Setelah melakukan survei tentang kelayakan pemberian pembiayaan akhirnya bank setuju dan melakukan akad dengan nasabah tersebut. Adapun informasi tentang pembiayaan yang berhubungan dengan perkiraan harga dan perhitungan sebagai berikut:

Modal Penyewa : Rp. 3.500.000,-

Harga Perolehan Rumah : Rp. 280.000.000,-

Margin Sewa/Margin Flat : Rp. 245.000,- (7% x Rp 3.500.000,-).

Umur Ekonomis Rumah : 20 Tahun (240 Bulan)

Masa Sewa : 6 Tahun 8 Bulan (80 Bulan)

Biaya Administrasi : Rp. 2.800.000

Maka, berikut perlakuan akuntansinya:

A. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

1. Teknis Perhitungannya

Penggunaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa harus didahului dengan penyewaan (*ijarah*), sehingga teknis perhitungannya pada dasarnya sama hanya berbeda pada cara penyusutannya. Berikut perhitungannya:

- Perhitungan Penyusutan Aset IMBT

Perhitungan penyusutan atas aset IMBT berbeda dengan penyusutan *ijarah*. Pada dasarnya perhitungan memang sama, namun pada teknis perhitungan penyusutannya berbeda. Hal ini disebabkan karena pada akad IMBT nilai sisa umur ekonomis tidak dihitung akibat perpindahan objek sewa diakhir masa sewa nanti. Perbedaan ini juga terjadi karena tujuan akhir dari kedua akad berbeda.

Pada akad *ijarah*, hanya penyewaan atas aset yang terjadi, sebaliknya pada akad IMBT, bukan hanya penyewaan yang terjadi tapi juga perpindahan kepemilikan atas aset terjadi dimasa sewa. Kebijakan teknik penyusutan tergantung dari kebijakan bank syariah sendiri. Untuk kasus ini, teknis penyusutan yang digunakan adalah penyusutan garis lurus. Oleh karena itu, penyusutan yang digunakan adalah:

$$\text{Penyusutan IMBT per bulan} = \frac{\text{B} - \text{P}}{\text{Ju} - \text{B} - \text{M} - \text{St}}$$

$$\begin{aligned}\text{Penyusutan IMBT per bulan} &= \frac{\text{R . 2 . 0 . 0}}{8} \\ &= \text{Rp. 3.500.000,-/Bulan}\end{aligned}$$

- Perhitungan Pendapatan IMBT

Kegiatan sewa menyewa antara pemberi sewa dengan penyewa merupakan suatu bentuk transaksi dimana penyewa bersedia untuk memberikan imbalan atas manfaat yang dinikmatinya kepada pemberi sewa. Penetapan nilai sewa merupakan kebijakan pemberi sewa sebagai pemilik barang, dalam kasus ini adalah rumah. Dalam ruang lingkup perbankan syariah, pengukuran atas nilai sewa yang berlaku didasarkan pada beberapa komponen. Komponen-komponen tersebut terdiri atas nilai penyusutan barang (harga perolehan barang – nilai sisa/ umur ekonomis), masa sewa sesuai kebutuhan penyewa (nasabah), dan persentase nilai yang dipertimbangkan oleh bank atas keuntungan ataupun risiko-risiko yang melekat pada objek.

Dalam kasus ini, diasumsikan bank mematok tingkat keuntungan sebesar 7% dengan pengukuran margin *flat* dengan asumsi bahwa bunga pasar sedang stabil. Dibandingkan persentase margin *efektif* yang besar, margin *flat* memang lebih kecil karena tidak berpengaruh pada fluktuasi dari bunga pasar kecuali adanya perubahan ekstrim dari yang terjadi. Maka, berikut perhitungannya:

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan } ijarah \text{ perbulan} &= \text{Modal penyewaan} + n\% \text{ modal penyewaan} \\ &= \text{Rp. 3.500.000,-} + (7\% \times \text{Rp. 3.500.000}) \\ &= \text{Rp. 3.745.000,- /bulan}\end{aligned}$$

2. Aplikasi Pengukuran dan Perlakuan Akuntansi

a. Transaksi Pengadaan Aset (rumah) *Ijarah*

Pada kasus *mur bahah* secara praktek sebelumnya, pengadaan rumah melalui media surat *wakalah*. Pada kasus *ijarah* ini, diasumsikan bank tidak menggunakan media tersebut. Bank akan melakukan pengadaan barang dari penjual lain/developer sesuai dengan permintaan nasabah yang datang ke bank untuk meminta pembiayaan dengan akad IMBT tersebut. Pada saat bank sudah menganalisa pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, maka bank kemudian melakukan pengadaan rumah sesuai dengan keinginan nasabah. Bank akan mencatat rumah sebagai persediaan *ijarah* dan diakui sebesar biaya perolehan pada saat perolehannya. Oleh karena itu, bank mencatat transaksi sebagai berikut:

Persediaan <i>ijarah</i>	Rp. 280.000.000	
Kas/Rekening Developer		Rp. 280.000.000

b. Transaksi Pada Saat Akad Disepakati

Pada saat rumah sebagai objek sudah ada, maka dilakukanlah transaksi atas kesepakatan perikatan antara nasabah dengan bank atas sewa menyewa rumah. Terdapat beberapa jurnal yang harus diakui, yaitu (1) akun persediaan dikreditkan untuk mengakui aset *ijarah* sebagai bukti pengalihan penggunaan manfaat kepada nasabah, dan (2) penerimaan biaya administrasi. Berikut pencatatannya:

Aset yang Diperoleh Untuk <i>ijarah</i>	Rp. 280.000.000	-
Persediaan <i>ijarah</i>	-	Rp. 280.000.000
Rekening Nasabah	Rp. 2.800.000	-
Biaya Administrasi	-	Rp. 2.800.000

c. Transaksi Pengakuan Penerimaan Pendapatan *Ijarah*

Sewa yang dilakukan oleh nasabah akan dibayar setiap bulan dalam kurun waktu sewa yang telah ditentukan. Pada tiap bulan pembayaran sewa, bank akan mengakui pendapatan *ijarah* tersebut. Pada pembayaran angsuran sewa ini, terdapat beberapa bentuk pembayaran yang mungkin terjadi diantaranya:

- Pembayaran sewa oleh nasabah dilakukan pada saat jatuh tempo

Pada saat pembayaran sewa per bulan, nasabah membayar sebesar Rp. 3.745.000,- Seperti pada perhitungan di atas bahwa nilai Rp. 3.745.000,- ini terdiri dari jumlah modal penyewaan ditambah persentase nilai keuntungan dari modal penyewaan tersebut. Nilai angsuran tersebut sama tiap bulan sampai akhir masa sewa. Berikut pencatatannya:

Kas/rekening nasabah	Rp. 3.745.000,-	-
Pendapatan Sewa	-	Rp. 3.745.000,-

- Pembayaran sewa oleh nasabah dilakukan setelah jatuh tempo

Pada kasus keterlambatan pembayaran oleh nasabah, bank dapat mengakui secara akrual pendapatan sewa pada bulan itu. Bank dapat mencatat piutang pendapatan sewa didebet sebagai akun yang menunjukkan tagihan atas pendapatan sewa yang belum diterima

senilai Rp. 3.745.000,- dan pendapatan sewa-akrual dikredit untuk mengakui pendapatan sewa secara akrual dengan nilai yang sama. Pada saat nasabah membayar, bank dapat mengakui kas dan pendapatan sewa dan menghapus akun akrual yang diakui diawal tadi. Berikut pencatatannya:

i. Pada saat jatuh tempo pembayaran sewa

Piutang pendapatan sewa	Rp. 3.745.000	-
Pendapatan sewa-akrual	-	Rp. 3.745.000

ii. Pada saat pembayaran

Kas/rekening nasabah	Rp. 3.745.000	-
Piutang pendapatan sewa	-	Rp. 3.745.000,-
Pendapatan sewa-akrual	Rp. 3.745.000	-
Pendapatan sewa	-	Rp. 3.745.000,-

- Pembayaran sewa oleh nasabah dilakukan sebagian pada saat jatuh tempo dan sebagian lagi setelah jatuh tempo

Pada kasus pembayaran sebagian pada saat jatuh tempo dan sebagian lagi setelah jatuh tempo, bank dapat mengakui secara tunai untuk pembayaran ditanggal jatuh tempo dan pengakuan secara akrual untuk pembayaran setelah jatuh tempo. Misalnya, Sultan hendak membayar setengah pada saat jatuh sebesar Rp. 2.000.000,- dan sisanya Rp. 1.745.000,- dapat dicatat sebagai berikut:

Kas/rekening nasabah	Rp. 2.000.000	-
Piutang pendapatan sewa	Rp. 2.000.000	-
Pendapatan sewa	-	Rp. 1.745.000
Pendapatan sewa - akrual	-	Rp. 1.745.000

d. Pengakuan Penyusutan Aset yang diperoleh untuk *Ijarah*

Penyusutan aset *ijarah* diakui setiap bulan bersamaan dengan pengakuan pendapatan *ijarah*. Seperti pada perhitungan diatas, salah satu komponen pendapatan *ijarah* adalah penyusutan atas aset *ijarah*-nya. Berdasarkan PSAK 107 dinyatakan bahwa, “objek *ijarah* disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau penyusutan untuk aset sejenis selama umur manfaatnya. Oleh karena itu, pencatatannya akan mengakui beban penyusutan aset *ijarah* dan akumulasi penyusutan aset *ijarah* senilai Rp. 3.500.000,-

Beban penyusutan aset <i>ijarah</i>	Rp. 3.500.000	-
Akumulasi penyusutan aset <i>ijarah</i>	-	Rp. 3.500.000

e. Perlakuan Akuntansi Beban Perbaikan dan Pemeliharaan

Beban perbaikan dan pemeliharaan ditanggung oleh bank sebagai pemilik objek sewa. Perbaikan atas objek sewapun harus melalui persetujuan bank. Jika bank setuju untuk melakukan perbaikan, maka bank akan memberikan sejumlah dana kepada nasabah untuk realisasi perbaikan tersebut atas pengawasan dari bank.

Berdasarkan PSAK 107 paragraf 16, “pengakuan biaya perbaikan objek *ijarah* adalah sebagai berikut: (a) Biaya perbaikan tidak rutin objek *ijarah* diakui pada saat terjadinya; (b) Jika penyewa melakukan perbaikan

rutin objek *ijarah* dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui sebagai beban pada saat terjadinya”.

Apabila bapak Sultan mengajukan permintaan untuk perbaikan atas aset, dalam hal ini adalah perbaikan yang berkenaan dengan fisik aset, maka bank akan menanggungnya. Pada kasus ini, bank sebagai pemilik sepenuhnya atas aset, sehingga pembebanan penuh akan diberikan kepada bank. Bank menganalisa kerusakan dengan nominal biaya sebesar RP. 1.000.000. berikut pencatatannya:

Beban perbaikan aset <i>ijarah</i>	Rp. 1.000.000	-
Kas/rekening nasabah	-	Rp. 1.000.000

f. Perpindahan Kepemilikan Akhir Masa Sewa

Perpindahan kepemilikan atas aset *ijarah* memiliki beberapa bentuk alternatif, diantaranya:

1. Pelepasan sebagai hadiah (hibah)

Pelepasan sebagai hadiah merupakan bentuk perpindahan kepemilikan aset yang terjadi tanpa ada imbalan atas perpindahan tersebut. Pada pelepasan bentuk ini, bank sudah berjanji akan menghibahkan aset tersebut diawal akad IMBT. Jika janji ini dituliskan pada akad, maka janji tersebut mengikat dan harus dilaksanakan. Oleh karena itu, tutur bahasa atas perjanjian dalam akad harus dijelaskan dan diketahui oleh kedua belah pihak.

Pada saat bank memutuskan untuk menghibahkan aset yang disewakan kepada nasabah, maka bank menilai bahwa kemampuan nasabah dalam membayar sewa besar. Misalnya, bapak Sultan mempunyai kemampuan untuk menyewa selama 4 tahun saja (48 bulan) dan berjanji ingin memiliki rumah tersebut, maka bank menilai bahwa bapak Sultan memiliki kemampuan pembayaran yang besar dibandingkan pada kasus diatas yang menyewa selama 6 tahun 8 bulan (80 bulan). Oleh karena itu, bank memutuskan untuk menghibahkan rumah tersebut kepada Sultan pada akhir masa sewa, dimana seluruh pendapatan sewa sudah diterima dan nilai buku dari rumah tersebut nol. Berikut jurnal perpindahannya:

Akumulasi penyusutan aset <i>ijarah</i>	Rp. 280.000.000	-
Aset <i>ijarah</i>	-	Rp. 280.000.000

2. Penjualan objek sewa sebelum berakhirnya masa sewa

Pelepasan dengan alternatif sama halnya dengan percepatan pelunasan atau pelunasan dini pada kasus akad *murabahah*. Terdapat beberapa kondisi yang mungkin terjadi pada alternatif ini, diantaranya: (a) pelepasan objek sewa jika harga jual di atas nilai buku aset *ijarah*, dan (b) pelepasan objek jika harga jual dibawah nilai buku aset *ijarah*. Dari kedua kondisi diatas, terdapat pengakuan kerugian maupun keuntungan dari selisih harga jual dan nilai buku bersih dari aset.

Pada kasus di atas untuk contoh kondisi dimana harga jual di atas nilai buku aset *ijarah* dapat disajikan sebagai berikut: misalkan setelah penerimaan pendapatan sewa bulan ke 70, bank syariah menjual rumah sebesar cicilan sewa kepada nasabah dengan nilai Rp. 37.450.000,- (10x Rp. 3.745.000) dan nilai buku aset senilai Rp. 35.000.000 (Rp. 280.000.000- Rp. 245.000.000*). Berikut penjournalannya:

Kas	Rp. 37.450.000	-
Akumulasi penyusutan aset <i>ijarah</i>	245.000.000	-
Aset <i>ijarah</i>		Rp. 280.000.000
Keuntungan penjualan aset <i>ijarah</i>	-	2.450.000

* 70 bulan x 3.500.000

Sedangkan, untuk kondisi dimana harga jual dibawah nilai buku aset *ijarah* disajikan sebagai berikut: misalkan setelah penerimaan pendapatan sewa bulan ke-70, bank syariah menjual rumah sebesar Rp.30.000.000,-dan nilai buku aset senilai Rp. 35.000.000 (Rp. 280.000.000 - Rp. 245.000.000). Berikut penjournalannya:

Kas	Rp. 30.000.000	-
Akumulasi penyusutan aset <i>ijarah</i>	245.000.000	-
Kerugian penjualan aset <i>ijarah</i>	5.000.000	-
Aset <i>ijarah</i>	-	Rp. 280.000.000

3. Pelepasan melalui penjualan objek sewa setelah berakhirnya masa sewa

Pada alternatif ini, bank menjual objek sewa diakhir masa sewa dengan sejumlah nilai yang diperhitungkan oleh bank diawal akad. Bank dan nasabah berakad untuk melakukan penjualan dengan harga sekedarnya pada akhir masa sewa setelah pendapatan sewa dan objek sewa tidak memiliki nilai sisa. Jadi, dari awal akad bank dan nasabah sudah sepakat atas nilai penjualan diakhir masa sewa nanti dan keuntungan serta kerugian diakui atas selisih harga jual dengan jumlah tercatat objek *ijarah* sama seperti alternatif sebelumnya.

Misalnya pada saat berakhirnya masa sewa, bank syariah menjual rumah dengan harga Rp. 10.000.000,- dimana objek sewa tidak memiliki nilai sisa. Berikut pencatatannya:

Kas	Rp. 10.000.000	-
Akumulasi penyusutan aset <i>ijarah</i>	280.000.000	-
Aset <i>ijarah</i>	-	Rp. 280.000.000
Keuntungan penjualan aset <i>ijarah</i>	-	10.000.000

B. PENYAJIAN

Pada transaksi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad IMBT ini disajikan dalam laporan keuangan yang kurang lebih sama dengan akad *mur bahah*. Akun-akun pada transaksi dengan akad IMBT ini ditempatkan pada pos-pos dalam laporan seperti pada neraca, laporan laba rugi, dan laporan perhitungan bagi hasil. Pada contoh kasus untuk akad

IMBT ini pos-pos tiap akun dalam laporan keuangan adalah sebagai berikut:

1. Kas/Rekening Nasabah

Akun kas/rekening nasabah pada praktek pembiayaan merupakan salah satu akun yang paling mempengaruhi setiap transaksi. Kas merupakan bagian aset lancar pada neraca bank dimana pada saat pengakuan penerimaan dana kas akan bertambah disebelah debet. Sedangkan, rekening nasabah berada pada bagian pos kewajiban lancar di neraca, dimana pada saat adanya pengambilan pembayaran angsuran dalam rekening nasabah maka nilai pos ini berkurang dan posisi penjournalannya akan berada di debet.

Akun rekening nasabah juga masuk dalam laporan distribusi bagi hasil, dimana dan yang digunakan dari pembiayaan dengan akad IMBT ini dari dana pihak ketiga baik dalam bentuk giro, tabungan, maupun deposito.

2. Piutang Pendapatan Sewa

Akun piutang pendapatan sewa merupakan akun yang digunakan untuk mengakui pendapatan sewa yang masih terutang oleh nasabah apabila terjadi penundaan pembayaran sehingga mempengaruhi pendapatan yang harus diterima pada saat jatuh tempo. Akun ini berada pada neraca bagian sisi aset.

3. Aset *Ijarah* (aset yang diperoleh untuk *ijarah*) dan Akumulasi Penyusutan

Akun aset *ijarah* yang digunakan untuk pengakuan atas kepemilikan sebuah aset untuk di *ijarah*-kan berada pada pos neraca. Aset *ijarah* disajikan dengan akun akumulasi penyusutan sebagai pengurang di neraca sesuai dengan ketentuan penyusutannya.

4. Pendapatan Sewa (*ijarah*)

Akun pendapatan sewa merupakan akun yang digunakan untuk mengakui pendapatan atas sewa yang dibayarkan oleh nasabah tiap bulan angsuran yang telah ditentukan. Pendapatan sewa disajikan dalam nilai bersih, yaitu setelah dikurangi dengan beban penyusutan, beban perbaikan, dan beban lain. Akun ini berada pada laporan laba rugi dan laporan perhitungan bagi hasil. Laporan laba rugi mengakui pendapatan sewa pada periode terjadinya, sedangkan pada laporan perhitungan bagi hasil hanya memasukkan pendapatan sewa yang sudah berwujud kas dan dilaporkan tiap bulan karena bagi hasil bank dengan pihak ketiga harus dilakukan tiap bulan.

5. Pendapatan Administrasi

Pendapatan administrasi diakui oleh bank sebagai imbalan jasa atas jasa yang diberikan kepada nasabah. Pendapatan administrasi ini dilaporkan pada laporan laba rugi.

6. Keuntungan (kerugian) Penjualan Aset

Akun keuntungan atau kerugian atas penjualan aset merupakan akun yang digunakan untuk mengakui nilai selisih harga jual dengan nilai buku aset. Keuntungan atau kerugian penjualan aset dilaporkan dalam laporan laba rugi sebagai pendapatan non usaha atau pendapatan lain-lain.

C. PENGUNGKAPAN

Hal-hal yang diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan (Calk) terkait mengenai beberapa hal sebagai berikut:

1. Nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk aset *ijarah*.

Dalam ilustrasi diatas nilai perolehan rumah sebesar Rp. 280.000.000 dan masa sewa selama 6 tahun 8 bulan (80 bulan), sehingga nilai penyusutan IMBT yang dicatat adalah Rp. 3.500.000 per bulan. Sedangkan modal yang dimiliki oleh nasabah atau penyewa sebesar Rp. 3.500.000 dengan nilai margin sewa yang menggunakan *flat rate*.

2. Keberadaan transaksi jual dan *ijarah*

Dalam ilustrasi di atas, penjualan objek sewa di akhir masa sewa dengan dasar nilai jumlah yang di perhitungkan oleh bank di awal akad. Jadi pada awal akad, bank dan nasabah sudah menyepakati nilai penjualan di akhir masa sewa, sehingga pada akhir

masa sewa nanti diakui keuntungan serta kerugian atas selisih antara harga jual dengan jumlah tercatat objek *ijarah*.

6. Pembiayaan Akad *Mur bahah* dengan Sistem *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Didalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.49/DSN-MUI/II/2005 yang menyatakan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan *mur bahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang disepakati bersama.

Dalam kasus ini nasabah sudah tidak mampu lagi membayar angsuran *mur bahah*-nya atau mengalami wanprestasi sehingga Dewan Syariah Nasional (DSN) mengeluarkan fatwa tentang konversi akad *mur bahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik*. Dengan adanya fatwa ini maka nasabah bisa melanjutkan pembayaran cicilannya kepada bank karena model angsurannya diubah menjadi sewa menyewa dan pada akhir kepemilikan terjadi jual beli atau perpindahan kepemilikan rumah. Dari hasil wawancara bapak Ma'ruf mengenai kebijakan ini mengatakan bahwa:

“selama fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) mengenai penggabungan tersebut maka kami akan tetap merujuk pada fatwa, akan tetapi untuk saat ini kami belum dapat mengaplikasikannya karena belum adanya sistem yang kami miliki mengenai pengonversian tersebut”.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pengoperasiannya Bank Rakyat Indonesia Syariah tetap merujuk pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tentang aturan-aturan yang dikeluarkan.

Adapun keuntungan perjanjian *mur bahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik* yaitu:

1. Nasabah hanya melakukan akad jual beli dengan bank dalam skala jangka pendek sedangkan jika model pembiayaannya dikonversikan dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* maka nasabah bisa menggunakan angsuran terhadap bank dengan sewa dan dengan skala jangka panjang.
2. Jika menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* maka nasabah bisa memiliki sepenuhnya rumah tersebut ketika angsuran telah dilunasi.
3. Lebih meringankan beban bayar nasabah terhadap bank jika dibandingkan dengan sistem margin namun tidak menutup mata atas keuntungan yang akan diperoleh oleh bank.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini menemukan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar dalam melakukan pemberian pembiayaan rumah hanya menggunakan akad *mur bahah*. Hal ini menunjukkan bahwa Bank Rakyat Indonesia Syariah belum menerapkan beberapa akad untuk pemberian kepemilikan rumah, diantaranya adalah akad *murabahah*, *istishna*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah didapatkan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlakuan akuntansi untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *mur bahah* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar telah sesuai dengan PSAK 102 tentang akuntansi akad *mur bahah*. Begitupun dengan penetapan perhitungan margin dimana Bank Rakyat Indonesia Syariah menggunakan metode *efektif*, dalam penggunaan metode ini porsi total angsurannya akan tetap selama akhir periode, pokok angsuran nilainya akan semakin membesar dan angsuran margin akan semakin mengecil hingga pada saat jatuh tempo nanti.
2. Pada penggunaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*, bank hanya wajib menyediakan aset yang disewakan, baik aset itu miliknya atau bukan miliknya dan yang terpenting adalah bank mempunyai hak pemanfaatan atas aset yang kemudian disewakannya. Dalam hal ini, bank dapat

bertindak sebagai pemilik objek sewa, dan bank dapat pula bertindak sebagai penyewa yang kemudian menyewakan kembali dan menjualnya pada akhir masa sewa.

3. Kelebihan-kelebihan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* yaitu karena objek/barang belum jadi milik penyewa dan masih menjadi milik bank/yang menyewakan, harga lebih murah dari perhitungan bank, lebih mudah dalam hal pembukuan (akuntansi), jika nasabah belum mampu membayar cicilan hingga mencapai harga jual bank, maka bank bisa memperpanjang masa sewa, jika terjadi kemacetan dalam pembayaran bank lebih mudah menjual jaminan penyewa, karena objek belum jadi milik nasabah/ yang menyewakan.

B. Keterbatasan dan Saran

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan dan saran yang diberikan peneliti, yaitu sebagai berikut:

1. Keterbatasan pertama yaitu peneliti ini hanya meneliti pada satu bank saja mengenai produk kepemilikan rumah pada bank syariah. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat meneliti dua atau lebih bank syariah sehingga dapat dilihat apakah ada perbedaan dalam perlakuan akuntansi pemberian pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Faktor kedua yaitu, penelitian ini belum dapat mengungkap lebih dalam apa yang menjadi alasan lain dari Bank Rakyat Indonesia Syariah sehingga belum menerapkan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dalam produk kepemilikan rumah. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat menggali

lebih dalam lagi mengenai alasan pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah sehingga dapat menerapkan akad IMBT untuk produk kepemilikan rumah.

3. Diharapkan Bank Rakyat Indonesia Syariah meningkatkan sosialisasi yaitu dengan memperlebar kerjasama antara Bank Indonesia, Bank Rakyat Indonesia Syariah, kalangan ulama, kalangan akademisi baik berupa seminar, penyuluhan maupun dialog interaktif melalui media elektronik maupun cetak sehingga kalangan masyarakat lebih dapat memahami secara mendalam tentang bank syariah. Dan begitupun dengan penerapan penetapan margin yang menggunakan metode *efektif* sebaiknya benar-benar diberlakukan sesuai dengan syariat Islam, yaitu hanya cara perhitungannya saja yang digunakan namun harga yang sudah didapatkan dari perhitungan tersebut berlaku secara tetap. Peneliti mengungkapkan hal ini karena penggunaan metode *efektif* ini masih terpengaruh pada fluktuasi bunga seperti yang digunakan oleh bank konvensional dalam produk KPR-nya, sehingga ditakutkan perhitungan yang digunakan oleh bank melupakan ketentuan syariah yang ada.
4. Pada saat nasabah mengalami wanprestasi atau nasabah sudah tidak mampu lagi membayar angsurannya. Diharapkan kepada Bank Rakyat Indonesia Syariah dapat menerapkan akad *murabahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai inovasi baru sistem pemberian pembiayaan rumah di Bank Rakyat Indonesia Syariah agar nasabah dapat diberikan keringanan dan masih dapat memperoleh rumah yang diinginkannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adlia Nawir, Nur. *Akuntansi Atas Pembiayaan Rumah Berdasarkan Prinsip Mur bahah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Suatu Tinjauan Praktis dan Teoritis*. Universitas Hasanuddin Makassar. 2011.
- Anonim A. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor/PMK.010/*. tentang Perusahaan Pembiayaan.
- Anonim B. *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13 /PBI/2011* Tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta. PT Rajagrafindo Persada. 2006.
- Daniel Reza, Muhammad, dkk. *Produk Perbankan Syari'ah*. Blog Ekonomi Syariah zakat wakaf kawafi. 2009.
- Ediana Rae, Dian. 2008. *Arah Perkembangan Hukum Perbankan Syari'ah*. Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan. Vol. 6 No.1, April 2008.
- Emilia Sula, Atik. *Reformulasi Akad Pembiayaan Mur bahah Dengan Sistem Musyarakah Sebagai Inovasi Produk Perbankan Syari'ah*. Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto, 2010.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 49/DSN-MUI/II/2005. *Konvergi Akad Mur bahah*. Dewan Syariah Nasional. 2005.
- Ghofur Anshori, Abdul. 2008. *Sejarah Perkembangan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia dan Implikasinya Bagi Praktik Perbankan Nasional*. Jurnal Ekonomi Islam Vol. 11, No.2 Desember. 2008.
- Gozali, Ahmad. *Serba-serbi Kredit Syariah "Jangan Ada Bunga Diantara Kita"*. Jakarta. PT Elex Media Komputindo.
- Herutomo, Agung. *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*. Jakarta. PT Elex Media Komputindo. 2010.
- Hijrianto, Didik. *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*. Thesis, 2010.
- Ibrahim, Iskandar, dkk. *Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bit tamlik Pada Produk Baiti Jannati Di Bank Muamalat Indonesia*. Aceh Development International Conference 26-28 UKM Bangi Malaysia March 2011.

- Idrus Muhammad. *Metode Penelitian Ilmu Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Jakarta : Erlangga. 2009.
- Indriantoro Nur dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Edisi Pertama. Cet. Ke 2, BPFE Yogyakarta , 2002.
- Ismail, Drs, MBA, Ak. *Akuntansi Bank Teori dan Aplikasi Rupiah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Lesmana, Andhy. *Pemberian Jaminan Fidusia Dengan Akta Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pembiayaan Mur bahah Pada Perbankan Syariah Khususnya DiBank Danamon Syari'ah*. Thesis, 2010.
- Marlina, Lina. *Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Berbasis Dinar*. www. Google.com. 2010.
- Mujahidin, Akhmad. *Penguatan Usaha Ekonomi Umat Melalui Perbankan Syari'ah*. Annual Conference on Islamic Studies (ACIS) Ke – 10 Banjarmasin, 1- 4 November 2010.
- Octharina Susanti, Dyah. 2010. *Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Mur bahah Dengan Sistem Bai'u Salam*. Risalah Hukum Fak. Hukum Unnul Hal. 96-110 Vol. 6 No. 2 ISSN 021-969X Desember, 2010.
- PSAK No. 59. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Diterbitkan Oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia. Jakarta Selatan 12120. Mei 2002.
- PSAK 102 Tentang *Mur bahah*.
www.iaiglobal.net/storage/prinsip/pa2320110221111844.pdf.Tanggal akses : 14 Mei 2013, Pukul 14.15
- PSAK 107 Tentang *Akuntansi Ijarah*.
www.iaiglobal.net/storage/prinsip/pa2320110221111844.pdf.Tanggal akses : 14 Mei 2013, Pukul 14.15
- Syafi'I Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press. Penerbit Tazkia Cendekia. Hal.VIII
- Qamaruddin, Muhammad. *Mur bahah, Ijarah, dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)*. 2012
- Rifqi Muhammad. *Akuntansi Keuangan Syariah Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*. Yogyakarta. P3EI FE UII. 2008.
- Yaya, Rizal. Aji Erlangga Martawireja. Ahim Abdurahim. 2009. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta. Salemba Empat.

Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an. Al-Qur'an dan Terjemahnya. Cet. 8; Bandung: Al-Mizan Publishing House. 2011.

Yuni IL, Dwi. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Profit Margin Pada Produk Pembiayaan Mur bahah*. Revisi Proposal, 2008.



Lampiran I

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

- I. Pembiayaan Kepemilikan Rumah
 1. Pembiayaan kepemilikan rumah pada bank ini ditawarkan dalam beberapa akad?
 - a. Akad apa sajakah itu?
 - b. Diantara beberapa akad tersebut, adakah yang menjadi unggulan dan paling sering ditawarkan kepada nasabah?
 - c. Secara pengaplikasian, setiap akad memiliki kelemahan dan kekurangan. Apa sajakah itu?
 2. Pada produk pembiayaan kepemilikan rumah, adakah jenis-jenis rumah atau bangunan tertentu yang dibiayai? Seperti, khusus rumah yang dibeli pada developer yang memiliki kerja sama dengan bank dan sebagainya.
 3. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* pada bank ini umumnya diberlakukan atau dilaksanakan dengan pesanan atau tanpa pesanan?
- II. Akad *murabahah* (Jual-Beli)
 1. Bagaimanakah proses atau alur pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* pada bank bersangkutan? Tolong disertakan gambar skema alur sesuai dengan penerapannya di bank yang bersangkutan.
 2. Dana yang digunakan untuk melakukan pembiayaan berasal dari dana apa? Apakah dari modal bank atau dana pihak ketiga (giro, tabungan, deposito), atau dana lain?
 3. Adakah jaminan yang harus disertakan dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah ini?
 4. Bagaimanakah karakteristik sebuah jaminan untuk transaksi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* ini?
 5. Bagaimana kebijakan dari bank jika terdapat kondisi dimana nasabah melakukan wanprestasi atau mengalami kesulitan dalam pembayaran pada pertengahan waktu angsuran sehingga membuat nasabah tidak dapat membayar lagi angsuran pengembaliannya kepada bank?
- III. Perlakuan Akuntansi
 1. Bagaimanakah proses pencatatan, pengukuran, dan pelaporan dari pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makassar?
 - a. Bagaimana pada saat persetujuan kontrak?
 - b. Bagaimana pada saat pengadaan rumah?
 - Pada saat rumah mengalami kerusakan atau penurunan kualitas obyek sebelum terjadi perpindahan kepemilikan?
 - Bagaimana pengakuan jika terdapat diskon dari pemasok sebelum perpindahan kepemilikan?
 - c. Bagaimana sistem pengakuan uang muka (*Urbun*)?
 - d. Bagaimana pencatatan biaya-biayanya?
 - e. Bagaimana pada saat nasabah tidak jadi membeli?
 - f. Bagaimana pada saat penjualan?
 - g. Bagaimana pembayaran angsuran dan pengakuan margin *murabahah*?

- Pada saat jatuh tempo;
- Setelah jatuh tempo;
- Sebagian pada saat jatuh tempo, sebagiannya lagi pada saat setelah jatuh tempo;
- Setelah jatuh tempo dengan denda.

h. Bagaimana mencatat dan mengakui sistem pelunasan dipercepat (dini)?

2. Bagaimanakah penyajian atas pos-pos akun dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* ini didalam laporan keuangan? Tlong berikan contoh posisi atas akun dalam laporan keuangan yang diberlakukan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah?
3. Apakah teknik penetapan margin yang diberlakukan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah? (Flat atau Efektif)

IV. Akad *murabahah* dibandingkan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dalam pembiayaan rumah syariah.

1. Didalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah dapat menggunakan beberapa akad, diantaranya akad *murabahah*, *istishna*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Khusus untuk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT), menurut bapak mengapa beberapa bank masih belum menggunakan akad ini untuk produk pemberian pembiayaan kepemilikan rumah?
2. Apakah akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) ini mempunyai kendala-kendala sehingga tidak diaplikasikan dilapangan oleh pihak perbankan?
3. Apakah kendala tersebut berhubungan perlakuan akuntansinya atau ada faktor lain?
4. Dalam beberapa artikel mengenai perbankan syariah yang pernah peneliti baca, bahwa pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad IMBT ini memudahkan nasabah yang masih memiliki kekurangan dana atau kurang mampu membayar angsuran *murabahah* yang umumnya cukup besar karena kebijakan harga sewa lebih kecil dibandingkan angsuran *murabahah*. Bagaimana pendapat bapak?
5. Apakah pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah sendiri mempunyai rencana kedepan untuk menggunakan akad IMBT ini untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah?

V. Akad *murabahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik*

1. Didalam Fatwa Dewan Syariah (DSN) No. 49/DSN-MUI/II/2005 yang menyatakan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati bersama tetapi nasabah masih prospektif, dalam hal ini yaitu akad *murabahah* di konversikan dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dimana jika nasabah tidak mampu membayar cicilan yang terlalu besar maka akad *murabahah* dihentikan dan selanjutnya membuat akad baru yaitu *ijarah muntahiyah bittamlik*. Bagaimana menurut bapak tentang kebijakan tersebut?
2. Apakah akad *murabahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik* mempunyai kendala-kendala tersendiri untuk diaplikasikan di Bank Rakyat Indonesia Syariah?
3. Apakah akad *murabahah* dengan sistem *ijarah muntahiyah bittamlik* ini dapat diaplikasikan sebagai inovasi baru sistem pemberian pembiayaan rumah di Bank Rakyat Indonesia Syariah?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

ALAUDDIN

M A K A S S A R

RIWAYAT HIDUP



MUH. ASHAR, SE. Dilahirkan di Cinnong Kec. Sibulue Kab. Bone pada tanggal 10 Agustus 1990, penulis merupakan anak keempat dari lima bersaudara, buah hati dari Ibunda Hj. Ernawati dan ayahanda Bahtiar, S.sos. Penulis memulai pendidikan di Sekolah

Dasar SD Inpres 10/73 Pattiro Bajo setelah tamat SD pada tahun 2002, penulis melanjutkan pendidikan Sekolah menengah pertama di Pon-Pes Mts MDIA TAQWA Makassar kemudian pada tahun 2005, penulis melanjutkan pendidikan di Pon-Pes MA MDIA TAQWA Makassar dan pada tahun 2009, kemudian penulis melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Akuntansi dan menyelesaikan studi pada tahun 2013.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

Prestasi kami untuk kebaikan bersama di masa depan

**LAPORAN KEUANGAN PT BANK BRISYARIAH**

LAPORAN PERENCANAAN

Periode: 1 Januari 2017 - 31 Desember 2017

Kategori	2017	2018
1. Pendapatan		
1.1. Pendapatan Operasional	10.000	11.000
1.2. Pendapatan Lain-lain	1.000	1.200
2. Biaya		
2.1. Biaya Operasional	8.000	8.500
2.2. Biaya Lain-lain	1.000	1.100
3. Laba/Rugi		
3.1. Laba/Rugi Operasional	2.000	2.500
3.2. Laba/Rugi Lain-lain	1.000	1.100
4. Laba/Rugi Bersih		
4.1. Laba/Rugi Bersih Operasional	1.000	1.400
4.2. Laba/Rugi Bersih Lain-lain	1.000	1.100
5. Laba/Rugi Sebelum Pajak		
5.1. Laba/Rugi Sebelum Pajak Operasional	1.000	1.400
5.2. Laba/Rugi Sebelum Pajak Lain-lain	1.000	1.100
6. Pajak		
6.1. Pajak Operasional	1.000	1.100
6.2. Pajak Lain-lain	1.000	1.100
7. Laba/Rugi Setelah Pajak		
7.1. Laba/Rugi Setelah Pajak Operasional	0.000	0.300
7.2. Laba/Rugi Setelah Pajak Lain-lain	0.000	0.000
8. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak		
8.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak Operasional	0.000	0.300
8.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak Lain-lain	0.000	0.000
9. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
9.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
9.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
10. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak		
10.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
10.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
11. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
11.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
11.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
12. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
12.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
12.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
13. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
13.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
13.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
14. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
14.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
14.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
15. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
15.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
15.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
16. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
16.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
16.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
17. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
17.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
17.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
18. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
18.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
18.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
19. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
19.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
19.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
20. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
20.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
20.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
21. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
21.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
21.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
22. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
22.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
22.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
23. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
23.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
23.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
24. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
24.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
24.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
25. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
25.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
25.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
26. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
26.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
26.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
27. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		
27.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
27.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
28. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
28.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
28.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
29. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
29.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
29.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
30. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
30.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
30.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
31. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
31.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
31.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
32. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
32.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
32.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
33. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
33.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
33.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
34. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
34.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
34.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
35. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
35.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
35.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
36. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
36.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
36.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
37. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
37.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
37.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
38. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
38.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
38.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
39. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
39.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
39.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
40. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
40.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
40.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
41. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
41.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
41.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
42. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
42.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
42.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
43. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
43.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
43.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
44. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
44.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
44.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
45. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
45.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
45.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
46. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
46.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
46.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
47. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
47.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
47.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
48. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
48.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
48.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
49. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
49.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
49.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
50. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
50.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
50.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
51. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
51.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
51.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
52. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
52.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
52.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
53. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
53.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
53.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
54. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
54.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
54.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
55. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
55.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
55.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak Lain-lain	0.000	0.000
56. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak		
56.1. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak Operasional	0.000	0.300
56.2. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak dan Pajak		



Bersama Wujudkan Harapan Bersama